

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 132/2023

PROMOSSA DA

- **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.** (quale
mandataria di **BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.**),
con Sede legale in Milano, Via Valtellina, 15/17
(Avv. Ferruccio Saletti)

CONTRO

- “*(omissis)*”, residente in Perugia (PG), Strada Monte Bagnolo-Valbiancara n. 2, lettera B, 06134
- “*(omissis)*”, residente in Perugia (PG), Strada Monte Bagnolo-Valbiancara n. 2, lettera B, 06134

**“RELAZIONE DEL CONSULENTE
TECNICO D’UFFICIO”**

G.E. – Dott.ssa Fioroni Sara

Assisi, li 09 Dicembre 2023

Il C.T.U.

Dott.ssa Agr. Laura Rosati

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Relazione del C.T.U. nella Procedura n. **132/2023** R.G. Esecuzioni Immobiliari

PROMOSSA DA

- **BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.**, con sede in Conegliano, Via Alfieri n. 1, Codice Fiscale e Partita IVA 05273160266 e per essa la sua mandataria **PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**, con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 15/17, Codice Fiscale e Partita IVA 13048380151, rappresentata e difesa dall'Avv. Ferruccio Saletti, con studio in Milano, Via F.lli Gabba n. 7 (domicilio digitale: ferrucciougottore.saletti@milano.pecavvocati.it)

CONTRO

- “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, Codice Fiscale “(omissis)”, residente in Perugia (PG), Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2, lettera B;
- “(omissis)”, nata a Gubbio (PG) il “(omissis)”, Codice Fiscale “(omissis)”, residente in Perugia (PG), Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2, lettera B;

Ill.ma Dott.ssa **Fioroni Sara**, G.I. dell'Esecuzione,

PREMESSO CHE

- La sottoscritta Dott.ssa Agr. Laura Rosati, residente in Assisi, “(omissis)”, con studio in Via Todi, n. 34, Bastia Umbra (PG), in data **07/07/2023** è stata nominata Consulente Tecnico di Ufficio/**Esperto stimatore** nel presente procedimento, notificato alla PEC in data **07/07/2023**;
- In data **10/07/2023** il CTU trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento con il giuramento di rito, sottoscritto con firma digitale.

Il **G.E. FORMULA** il **Quesito** a cui l'**Esperto** dovrà rispondere:

- 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 30 giorni dal conferimento 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- 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 ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e **ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente**;

- alla **verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene**, nonché 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'articolo 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, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, **specificando il costo** per il conseguimento del **titolo in sanatoria**; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; **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 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;

- 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.)

- 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 della 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 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**; Consideri, a tale fine, anche la **assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente**; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, **anche in caso siano compresi nello stesso lotto.**

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

- comodamente divisibile, bozza di ordinaria divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 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;
 - a procedere ad accesso forzoso, **autorizzandolo 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 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; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

DISPONE

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria – versi al **Perito Stimatore** a titolo di **acconto spese future**, la somma di **€ 600,00** rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il **fondo spese** da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento** 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;**

Nello stesso termine di 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei **seguenti atti:**

- **quale atto principale**, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;

- **in allegato**, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "**Perizia**" in formato *word* contenente la relazione peritale;

- **in allegato**, un'ulteriore copia della perizia denominata "**Copia perizia Privacy**" con *omissis* dei *dati personali* del *debitore* ed eventuali *terzi* (anche delle fotografie, con appositi oscuramenti);

- gli **allegati alla perizia** quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);

- quale ulteriore **eventuale allegato**, in formato *word*, **bozza di ordinanza di vendita** in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati:

la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno
esecutato *con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).*

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali**, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

SI AUTORIZZA

Il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'**atto di provenienza** e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche **copia semplice**, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;

*avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo **PEC** ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;*

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima

della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il G.E. rinviava l'udienza al 23/01/2024, ore 12:30

- Accettato l'incarico il CTU verificava la documentazione tecnica presente nel Fascicolo della Procedura, come previsto ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, ritenendola completa;

La sottoscritta Dott.ssa Agr. Laura Rosati, redige la Perizia estimativa degli immobili esecutati ai fini di una possibile vendita dei medesimi.

La presente Relazione di Stima si articola in due parti:

Operazioni Peritali e Risposta al Quesito suddivisa in diciannove capitoli di seguito indicati:

- ***OPERAZIONI PERITALI***
- ***RISPOSTA AL QUESITO***

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI	pag. 21
2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	pag. 24
3. TITOLO DI PROPRIETÀ	pag. 28
4. STATO DI POSSESSO	pag. 30
5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI	pag. 30
6. ALTRE INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI, EVENTUALI CAUSE IN CORSO	pag. 38
7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO	pag. 38
8. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA, AGIBILITÀ	pag. 39
9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI	pag. 43
10. DESCRIZIONE ANALITICA	pag. 45
11. ALTRE VERIFICHE (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	pag. 52
12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI	pag. 52
13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA	pag. 52
14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ	pag. 56
15. ALLEGATI	pag. 56
16. ACCESSO ALL'IMMOBILE	pag. 63
17. EVENTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE	pag. 64
18. EVENTUALE ISTANZA DI RINVIO DELL'UDIENZA	pag. 64
19. RIEPILOGO LOTTI IN VENDITA	pag. 64

• **OPERAZIONI PERITALI**

- In data **10/07/2023** la sottoscritta comunicava via PEC al G.E. la dichiarazione di accettazione dell'incarico assegnato dalla S.V. con Quesito di Stima in data 07/07/2023, notificato a mezzo PEC nella stessa (Vds. Allegati nn. 1.1 e 1.2)

- In data **11/07/2023** la sottoscritta, in accordo con il Custode Giudiziario, IVG, comunicava a tutte le parti la data di inizio delle operazioni peritali, mediante PEC all'Avv. Saletti e al Custode Giudiziario, IVG, e a mezzo Raccomandata A.R. agli Esecutati “(omissis)”, residente in Perugia, Strada Monte Bagnolo -Valbiancara n. 2

- lettera B, 06134 e “(omissis)”, residente in Perugia, Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2 - lettera B, 06134, fissate per il giorno 21/07/2023, ore 15:30, sul posto, Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2 - lettera B, Comune di Perugia (PG), 06134 (Vds. Allegati nn. 1.3, 1.4, 1.5, 1.6)

- In data **13/07/2023**, il CTU richiedeva mediante PEC presso l'Ufficio Anagrafe - Servizi demografici del Comune di Perugia un Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia degli Esecutati (Vds. Allegato n. 1.7)

- In data **14/07/2023**, il CTU riceveva mediante PEC dal Comune di Perugia - Area organizzativa Omogenea [AOOCPG01], il numero di Protocollo relativo alla istanza inviata presso l'Ufficio Anagrafe (Servizi demografici del Comune di Perugia) in data 13/07/2023 (**numero Protocollo** Ufficio ricevente l'istanza: **0162256** del **14/07/2023**) (Vds. Allegato n. 1.8)

- In data **18/07/2023**, il CTU effettuava presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali di Perugia, le visure catastali storiche degli immobili eseguiti presso il Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune

di Perugia; richiedeva inoltre le planimetrie degli immobili oggetto di pignoramento, l'elaborato planimetrico, l'estratto di mappa e l'accertamento della proprietà immobiliare urbana Elenco dei subalterni assegnati

- In data **18/07/2023**, il CTU riceveva tramite PEC dal Comune di Perugia (**Protocollo n. GE 2023/0164573**), Servizi demografici, i Certificati contestuali di Residenza, di Stato di Famiglia relativi agli Esecutati, richiesti dal CTU mediante PEC del 13/07/2023

- In data **20/07/2023** tornava alla scrivente la ricevuta di ritorno relativa alla missiva inviata con Raccomandata A.R. all'Esecutata Costantini Luciana Silvana contenente la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali sul posto previste per il 21/07/2023 ore 15:30 (Vds. Allegato n. 1.9)

- In data **20/07/2023** il CTU riceveva mediante PEC dal Custode Giudiziario IVG, la scheda contenente le verifiche sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (Vds. Allegato n. 1.10)

- In data **21/07/2023**, il CTU si recava nel giorno e all'ora stabilita presso gli immobili esegutati in Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2/B, Perugia (PG)

Era presente il Custode Giudiziario incaricato da IVG, ma non gli Esecutati, né chi dagli stessi eventualmente delegato. Non era pertanto possibile visionare l'interno degli immobili, ma soltanto identificarli ed eseguire alcune fotografie dell'esterno dei medesimi

- In data **21/07/2023**, il CTU riceveva mediante PEC dal Custode Giudiziario incaricato, IVG, il **Verbale** digitalizzato di accesso relativo all'inizio delle operazioni peritali, sul posto in Perugia, Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2/B (Vds. Allegato n. 1.11)

- In data **24/07/2023**, il CTU, in accordo con IVG e contattato telefonicamente “(omissis)” (Esecutato), fissava la data 17/08/2023, ore 9:20 per la continuazione delle operazioni peritali sul posto; ne dava quindi comunicazione a tutte le parti, mediante PEC all’Avvocato Saletti, al Custode Giudiziario IVG, all’Esecutato “(omissis)”, mediante posta elettronica ordinaria all’Esecutata, “(omissis)”

(Vds. Allegati nn. 1.12, 1.13, 1.14, 1.15)

- In data **24/07/2023** e in data **26/07/2023** il C.T.U. ha effettuato un’ispezione presso l’Agenzia del Territorio di Perugia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per verificare eventuali formalità, aggiornando la situazione al 21/07/2023; **dalla verifica non sono risultate formalità successive a quelle presenti agli Atti depositati nel Fascicolo telematico (Vedasi Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, a cura del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo datata 14 giugno 2023)**; Il C.T.U. effettuava inoltre, un’ispezione cartacea del Titolo: Rep. 185193/17800, trascritto a Perugia il 07/02/1979, Notaio Dott. Antonioni Giancarlo, nn. 2309/1801 e un’ispezione cartacea del Titolo:

Rep. 11429/2623 del 11/10/2012, Notaio Dott. Russo Mariarosaria, nn. 25301/3404; Il CTU effettuava inoltre un’ispezione del titolo telematico, Nota di trascrizione, Rep. n. 715, Registro Generale n. 40052, Registro Particolare n. 22567 del 29/11/2005 e un’ispezione del titolo telematico, Nota di trascrizione, Rep. n. 399, Registro Generale n. 22792, Registro Particolare n. 14366 del 12/07/2004, il tutto al fine di poter avere maggiori informazioni circa il compendio pignorato

- In data **31/07/2023**, il CTU effettuava, mediante PEC, un’istanza per l’ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTI AMMINISTRATIVI RELATIVA A PRATICHE

EDILIZIE presso l'Area Governo del Territorio, Unità Operativa Edilizia privata e SUAPE del Comune di Perugia, al fine di prendere visione e richiedere copia di eventuali Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie e/o Permessi di Costruire, DIA, SCIAA..., pratiche di agibilità, eventuali pratiche di Condono ai sensi della Legge 45/85, Legge 724/94 e Legge 21/04 relative ai beni immobili oggetto di pignoramento (Vds. Allegato n. 1.16)

- In data **31/07/2023**, il CTU riceveva mediante PEC dal Comune di Perugia - Area organizzativa Omogenea [AOOCPG01], il numero di Protocollo relativo alla istanza inviata presso l'Area Governo del Territorio, Unità Operativa Edilizia privata e SUAPE in data 31/07/2023 (**numero Protocollo** Ufficio ricevente l'istanza: **0175684** del **31/07/2023**) (Vds. Allegato n. 1.17)

- In data **17/08/2023**, alle ore 09:20, la sottoscritta effettuava il sopralluogo (continuazione delle operazioni peritali) sul posto, Strada Monte Bagnolo, Valbiancara, 2/B, Comune di Perugia. Al sopralluogo erano presenti il Custode Giudiziario, IVG, gli Esecutari, “(omissis)” e “(omissis)”.

Il CTU procedeva quindi a visionare gli immobili e a svolgere tutte le operazioni peritali ritenute necessarie, eseguiva fotografie dell'interno ed esterno dei medesimi, parte delle quali vengono allegate alla presente Relazione di Stima per fornire una migliore visione dei beni. L'incaricato IVG relazionava quanto di sua competenza, il cui Verbale veniva sottoscritto anche dalla scrivente

- In data **17/08/2023** il CTU riceveva mediante PEC il **Verbale** digitalizzato redatto dall'incaricato IVG, relativo all'accesso (continuazione delle operazioni peritali sul posto) effettuato in data 17/08/2023 (Vds. Allegato n. 1.18)

- In data **20/08/2023** tornava alla scrivente la ricevuta di ritorno relativa alla missiva

inviata con Raccomandata A.R. all'Esecutato "(omissis)" contenente la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali sul posto fissato in data 21/07/2023 ore 15:30 (Vds. Allegato n. 1.19)

- In data **31/08/2023** il CTU inviava tramite PEC al Comune di Perugia (c.a. del Tecnico incaricato dell'Accesso Atti Pratiche Edilizie) una richiesta di sollecito relativa alla "*Domanda per l'Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi relativa a Pratiche edilizie*" dallo stesso effettuata in data 31/07/2023, Protocollo di ingresso del Comune ricevente n. **GE 2023/0175684 del 31/07/2023**

(Vds. Allegato 1.20)

- In data **02/09/2023** il CTU inviava mediante PEC al SUAPE del Comune di Perugia una richiesta di sollecito di evasione dell'istanza Accesso Atti relativa a pratiche edilizie per CTU, Prot. n. GE 2023/0175684 del 31/07/2023 (Vds. Allegato 1.21), Prot. di ricevimento del Comune di Perugia n. **GE 2023/0198553 del 04/09/2023** (Vds. Allegato n. 1.22)

- In data **29/10/2023** il C.T.U., chiedeva al G.E. dell'Esecuzione, Dott.ssa Fioroni Sara, una proroga di 30 giorni (Istanza n. 3 del 29/10/2023) per la consegna della Relazione di Stima (Vds. Allegato n. 1.23)

- In data **31/10/2023**, il C.T.U. riceveva tramite PEC l'autorizzazione del G.E., Dott.ssa Fioroni Sara, del 30/10/2023, relativamente alla proroga richiesta per la consegna della Relazione di Stima, differendo la data dell'udienza al 23/01/2024 (Vds. Allegato n. 1.24)

- In data **30/10/2023**, il CTU, previo appuntamento, si recava presso il Comune di Perugia, Ufficio Accesso Atti e SUAPE, Ufficio Edilizia - Urbanistica, dove prendeva visione, verificava, analizzava ed otteneva parte di copia della

documentazione richiesta nelle Istanze del CTU datate rispettivamente **31/07/2023** (Prot. di ingresso n. GE **2023/0175684**) e **02/09/2023** (Prot. di ingresso n. GE **2023/0198553**, integrazione al Prot. n. GE 2023/0175684), inviate mediante PEC presso l'Ufficio Accesso Atti Pratiche Edilizie, Comune di Perugia

- In data **15/11/2023**, il CTU, previo appuntamento, si recava presso il Comune di Perugia, Ufficio Accesso Atti, dove continuava lo studio e l'analisi di ulteriori titoli abilitativi richiesti precedentemente (Permesso di Costruire a Sanatoria n. 1397 del 30/12/2008) e ne otteneva copia cartacea

- In data **30/11/2023**, il CTU richiedeva mediante PEC presso l'Ufficio Anagrafe - Servizi demografici del Comune di Perugia, il Certificato di morte di “(omissis)” che, sulla base dei documenti catastali, risulta ad oggi intestatario del diritto di usufrutto di 1/2 dei beni pignorati, in regime di comunione legale dei beni con l'Esecutata “(omissis)” (Vds. Allegato n. 1.25)

- In data **04/12/2023**, il CTU riceveva tramite PEC dal Comune di Perugia, Ufficio Anagrafe - Servizi demografici (**Protocollo di ingresso n. GE 2023/0278238**), il Certificato di morte richiesto mediante PEC del 30/11/2023

Sulla base di quanto rilevato il CTU è in grado di redigere la presente

Relazione di Stima, che, per chiarezza, si articola nei capitoli di seguito descritti, quale Risposta al Quesito formulato dal G.E.

• **RISPOSTA AL QUESITO**

1. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare indicati nell'**Atto di**

Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia ai nn. 16710/11819 del 12/06/2023 a favore di **BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.** con sede in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, codice fiscale 05273160266, **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,**

contro “(omissis)”, nata a Gubbio (PG), il 07/05/1955, codice fiscale “(omissis)”, **per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 e contro** “(omissis)”, nato a Perugia (PG), il “(omissis)”, codice fiscale “(omissis)”, **per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1,**

sono **censiti** al:

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (PG), Indirizzo Strada Monte Bagnolo - Valbiancara,

- Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5, Categoria A/7 (Abitazione in villini), Consistenza 6 vani, Piano S1;

- Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 6, Categoria C/7 (Abitazione in villini), Consistenza 7 vani, Piano T-1;

- Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 4, Ente Comune

Catasto Terreni del Comune di Perugia (PG), Indirizzo Strada Monte Bagnolo - Valbiancara,

- Foglio n. 174, Part. n. 122, Ente Urbano, Consistenza 11 are 30 centiare

Il tutto con rispettive ragioni, accessioni e pertinenze, comprese le quote delle parti comuni di pertinenza.

Al **Catasto Fabbricati** risultano individuati con i seguenti identificativi:

<p>Intestati a: “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)” (C.F. “(omissis)”), per il diritto di usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con “(omissis)”</p> <p>Intestati a: “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)” (C.F. “(omissis)”), per il diritto di nuda proprietà per 1/1</p> <p>Intestati a: “(omissis)”, nata a Gubbio (PG) il “(omissis)” (C.F. “(omissis)”), per il diritto di usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con “(omissis)”</p>

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consist. vani	Sup. Catast. Totale mq	Rendita Euro
A	174	122	5	A/7	4	6,0	155	557,77
Abitazioni in villini in Perugia, Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2/B, piano: S1								
Intestati a: “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)” (C.F. “(omissis)”, per il diritto di usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con “(omissis)” Intestati a: “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)” (C.F. “(omissis)”, per il diritto di nuda proprietà per 1/1 Intestati a: “(omissis)”, nata a Gubbio (PG) il “(omissis)” (C.F. “(omissis)”, per il diritto di usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con “(omissis)”								
Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consist. vani	Sup. Catast. Totale mq	Rendita Euro
B	174	122	6	A/7	4	7,0	172	650,74
Abitazioni in villini in Perugia, Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2/B, piano: T-1								
Intestati a: Bene comune non censibile								
Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast. Totale mq	Rendita
C	174	122	4					
Bene comune non censibile in Perugia, Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2/B, piano: S1-T-1-2								

I suddetti beni immobili, come sopra identificati, sono **censiti** al:

Catasto Terreni del Comune di Perugia (PG), Foglio n. 174, Part. n. 122, Qualità:

ENTE URBANO, Superficie mq 1.130 (Aree di enti urbani e promiscui)

Catasto Terreni del Comune di Perugia (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Porz.	Qualità	Superficie ha are ca	Reddito	
							Dominicale	Agrario

D	174	122	-	-	ENTE URBANO	00.11.30		
Aree di enti urbani e promiscui								

Vedasi Allegati: Comune di Perugia, Catasto Terreni, Estratto di mappa, Foglio n. 174, Part. n. 122, Allegato n. 2.1; Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5, Allegato n. 2.2 (abitazione in villino); Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 6, Allegato n. 2.3 (abitazione in villino); Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 4, Allegato n. 2.4 (bene comune non censibile); Comune di Perugia, Catasto Terreni, visura storica per immobile, Foglio n. 174, Part. n. 122 (Ente Urbano), Allegato n. 2.5; Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Elenco dei subalterni assegnati, Allegato n. 2.6; Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5, Planimetria (Protocollo n. PG 0216119, data presentazione 16/07/2012), Allegato n. 2.7; Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 6, Planimetria (Protocollo n. PG 0216119, data presentazione 16/07/2012), Allegato n. 2.8; Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Elaborato Planimetrico, Allegato n. 2.9.

Si precisa che i fabbricati cui appartengono i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono correttamente introdotti in mappa al Catasto Terreni ed accatastati al Catasto Fabbricati.

N.B. Si precisa che i beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare risultano, ad oggi, **intestati** al Catasto Fabbricati per la quota di **1/2 del diritto di usufrutto in regime di comunione dei beni** a “(omissis)” nato il 25/03/1949 a Perugia (PG), Cod. Fisc. “(omissis)”, **deceduto** in data “(omissis)” in Perugia (PG),

Atto N. 915 P. 2 S. B anno 2017, Perugia, come risulta dal Registro di Stato Civile di questo Comune.

Occorre pertanto aggiornare gli intestati catastali dei beni immobili oggetto di pignoramento.

(Vds. Certificato di Morte di “(omissis)”, Prot. N. GE 2023/0278238, Allegato n. 2.10)

2. SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da un compendio immobiliare costituito da un **fabbricato da cielo a terra con corte di pertinenza esclusiva articolato su tre livelli**: piano seminterrato, piano terra e piano primo sottotetto, composto al piano seminterrato da un appartamento, al piano terra da un ulteriore appartamento con annesso locale soffitta posto al piano primo.

Tali immobili nella Relazione di Stima sono identificati con lettere, per maggiore chiarezza:

A) Un appartamento ad uso civile abitazione (abitazioni in villini), su un unico piano, seminterrato, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagni, disimpegno e locali fondo

B) Un appartamento ad uso civile abitazione (abitazioni in villini), su due piani, piano terra e piano primo sottotetto, composto da soggiorno, cucina, tre camere, bagni, con locale soffitta al piano primo sottotetto

C) Bene comune non censibile, composto da corte, portico, lastrico al piano terra – vano scala ai piani primo sottostrada, terra, primo

D) Ente Urbano, terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Perugia, Foglio n. 174, Part. n. 122, superficie mq 1.130.

Il terreno rappresenta in parte l'area di sedime del fabbricato oggetto di

pignoramento e per la restante parte costituisce la corte di pertinenza esclusiva dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, Foglio n. 174, Part. n. 122 subb 4, 5, 6, che risultano graffiati al terreno.

Il tutto posto nel Comune di Perugia (PG), Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2/B, come riportato negli atti del Fascicolo.

Si accede al compendio immobiliare pignorato dalla Strada Montebagnolo - Valbiancara.

L'immobile si trova in Località Montelaguardia a circa 8 km dal centro storico di Perugia, dalla quale è raggiungibile, per la via più breve, mediante strade interne comunali.

La località è invece raggiungibile dalla SS75 e E45/SS3 bis tramite l'uscita della medesima "Ponte Felcino" e successivamente tramite strade interne percorrendo circa 8 km (Strada Perugia - Ponte Rio, Strada Ponte Rio - Ponte Pattoli e Strada Monte Bagnolo - Valbiancara).

La località è situata a circa 470 m s.l.m., in zona collinare, circondata da boschi e campi coltivati, ben esposta, con vista panoramica sulla pianura del Capoluogo, ben accessibile tramite la Strada comunale Monte Bagnolo - Valbiancara, in zona caratterizzata da numerose villette costruite a seguito di lottizzazione convenzionata alla fine degli anni '70, primi anni '80; è fornita dei principali servizi pubblici, quale, ad esempio, il collegamento con il centro di Perugia, le scuole, l'ospedale mediante linea autobus.

Sono presenti alcune attività commerciali, sebbene la località abbia soprattutto una valenza turistica, data la bellezza dei luoghi circostanti immersi nel verde. Non lontano dalla zona presa in esame, circa 15 km vi è il Monte Tezio.

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato lungo la Strada Monte Bagnolo -

Valbiancara civico n. 2 lettera B e rappresenta la prima di una serie di abitazioni realizzate nell'ambito di una lottizzazione convenzionata risalente alla fine degli anni '70. Tale immobile, che si sviluppa da cielo a terra, indipendente, di fatto costituisce una porzione di edificio bifamiliare con l'abitazione confinante, con la quale ha in comune parte del muro perimetrale posto a sud: le due abitazioni sono leggermente sfalsate l'una rispetto all'altra lungo il lato posto a sud.

Si accede direttamente all'immobile esecutato mediante passo carraio e cancello pedonale in metallo. L'abitazione nel suo complesso, è recintata su tutti i lati ed è posta, stante il dislivello del terreno in corrispondenza dell'area di sedime, su più piani rispetto al piano della Strada comunale di Monte Bagnolo con cui confina sul lato posto ad est.

L'intero compendio immobiliare si eleva su tre piani, è costituito da due appartamenti distinti, collegati tra loro da una scala interna (bene comune non censibile) ed è dotato di recinzione esterna su tre lati recentemente realizzata, il fabbricato è adiacente su un lato (lato sud) ad abitazione di altra proprietà.

Due lati confinano con la Strada comunale di Monte Bagnolo - Valbiancara e un lato confina con la strada di lottizzazione che conduce alle altre abitazioni facenti parte della zona di lottizzazione convenzionata (Vds. Capitolo 9 della Relazione di stima "*Formazione dei Lotti e Confini*").

La recinzione è caratterizzata su due lati da un muretto in calcestruzzo armato con sovrastante ringhiera in metallo, sul terzo lato (prospetto ovest) da rete a maglia sciolta romboidale e paletti in ferro.

Si accede agli immobili pignorati mediante cancello carrabile.

Completa il compendio immobiliare esecutato una corte di pertinenza esclusiva della superficie di circa 900 mq, al netto dell'area di sedime dei fabbricati e del

portico e lastrico (beni comuni non censibili, sub 4) che vi insistono, in parte pavimentata in cemento, in parte con sovrastante ghiaino, in parte destinata a verde con presenza di essenze erbacee, arbustive ed arboree (olivi, conifere...).

L'abitazione in villino si sviluppa su tre piani, piano sottostrada, piano terra e piano primo (soffitta), con ingresso principale sul lato ovest ed esposizione prevalente del fabbricato est-ovest. Si tratta di un edificio con struttura portante in muratura di blocchi in tufo, intonacato, fondazione continua, cordolo in c.a., balconi in c.a. soletta delle scale in c.a., solai in latero-cemento e tetto con pannelle e travi portanti in legno recentemente ristrutturato, copertura a due falde con manto di coppi del colore del cotto naturale.

La corte esterna è caratterizzata da un portico in legno presente sul lato ovest dell'abitazione, dalla quale si accede agli appartamenti, recentemente realizzato mediante progetto che ha previsto ampliamento dell'abitazione, cambio di destinazione d'uso del piano primo sottostrada e sistemazione esterna.

La corte è dotata inoltre di alcune strutture amovibili, è presente inoltre un forno realizzato in mattoni sul lato est.

Il compendio immobiliare eseguito, nel suo complesso, è costituito da:

A) Abitazione in villino (Appartamento al piano S1), distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 6 vani, Dati di Superficie: Totale 155 mq, Totale escluse aree scoperte: 155 mq, Rendita 557,77 €, Indirizzo: Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2/B, Piano: S1

B) Abitazione in villino (Appartamento al piano T con annessa soffitta sottotetto al piano 1), distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 6, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza 7 vani, Dati di

Superficie: Totale 172 mq, Totale escluse aree scoperte: 169 mq, Rendita 650,74 €,

Indirizzo: Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2/B, Piano: T-1

C) Bene Comune non censibile (corte-portico-lastrico al piano terra, vano scala ai piani sottostrada 1, terra, primo), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 4,

Indirizzo: Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2/B, Piano: T-1

D) Ente Urbano, Aree di Enti Urbani e Promiscui, distinta al Catasto Terreni del Comune di Perugia, Foglio n. 174, Part. n. 122, Superficie: 1.130 mq

3. TITOLO DI PROPRIETÀ

La consistenza immobiliare descritta al Capitolo 1 (*“Esatta individuazione dei beni”*) oggetto di pignoramento, risulta di **proprietà** di:

- *“(omissis)”*, **nata a Gubbio (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc.: “(omissis)”, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione legale**

- *“(omissis)”*, **nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc.: “(omissis)”, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2**

relativamente all'**unità negoziale n. 1** costituita dagli immobili di seguito indicati:

- Immobile n. 1

Comune: Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 3,
Appartamento

- Immobile n. 2

Comune: Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 2,
Garage

- Immobile n. 3

Comune: Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 1,

Corte

- Immobile n. 4

Comune: Perugia (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122

ai quali sono pervenuti mediante ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PERUGIA - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del 07/07/2004, Numero di Repertorio 399, **Registro Particolare n. 14366**, Registro Generale n. 22792 trascritto in data 12/07/2004,

da “(omissis)”, nato il “(omissis)” a Perugia (PG), Codice Fiscale “(omissis)”, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

a seguito di Esecuzione Immobiliare n. 319/92 Banca dell’Umbria 1462 S.P.A./ “(omissis)” - LOTTO UNICO - porzione di edificio bifamiliare in Perugia.

Tale **Nota di Trascrizione n. 14366** Part. del 12/07/2004, è stata successivamente **rettificata** mediante la **Trascrizione** presentata il 29/11/2005, **Registro Particolare n. 22567**, Registro Generale n. 40052, Numero di Repertorio 715 del 15/11/2005, in quanto con Atto del 15/11/2005 è stato rettificato il Decreto di Trasferimento del 07/07/2004, Repertorio n. 399, nel senso che **a favore di “(omissis)” viene trasferita la nuda proprietà per la quota di 1/1 e a favore di “(omissis)” viene trasferito l’usufrutto per la quota di 1/1 in regime di Comunione legale**, sui medesimi immobili indicati nella Trascrizione Registro Particolare n. 14366, Registro Generale n. 22792 del 12/07/2004.

I beni immobili sopra indicati, oggetto di esecuzione immobiliare, Part. n. 122 subb nn. 1, 2, 3, sono stati soppressi, come si può evincere dai documenti catastali allegati alla presente Relazione di stima (Vds. Allegati nn. 2.2, 2.3, 2.4), generando i subb nn. 4, 5, 6.

(Vds. Atto di provenienza, Allegati nn. 3.1, 3.2)

4. STATO DI POSSESSO

Il compendio immobiliare oggetto della presente Esecuzione, distinto in Strada Monte Bagnolo – Valbiancara n. 2/B, allo stato attuale, risulta occupato da “(omissis)”, nudo proprietario per la quota di 1/1 dei beni pignorati, che vi risiede insieme al proprio nucleo familiare. L’usufruttuaria per la quota di 1/1, “(omissis)” occupa e risiede nel medesimo immobile.

In base a quanto dichiarato dagli Esecutati “(omissis)” ed il proprio nucleo familiare occupano l’unità immobiliare distinta al sub 6, “(omissis)” occupa l’unità immobiliare distinta al sub 5.

(Vds. Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia degli occupanti l’immobile pignorato, Allegati nn. 4.1 e 4.2)

5. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Dalla documentazione agli atti del Fascicolo della Procedura Es. Imm. n. 132/2023, Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 a cura della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, datata 14/06/2023 ed in base alle ricerche effettuate dal CTU presso l’Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti **formalità**:

Trascrizioni

- **N. 14366 del 12/07/2004**, Registro Generale n. 22792, Repertorio n. 399 del 07/07/2004, DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili:
Unità negoziale n. 1;

Immobile n. 1:

Comune di Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122,
Sub 3, Appartamento

Immobile n. 2:

Comune di Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122,
Sub 2, Garage

Immobile n. 3:

Comune di Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122,
Sub 1, Corte o resede

Immobile n. 4:

Comune di Perugia (PG), Catasti Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122,
Terreno

A favore di

- “(omissis)”, nata a Gubbio (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc. “(omissis)”
relativamente all’unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà per la
quota di 1/2 in regime di comunione legale**
- “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc. “(omissis)”
relativamente all’unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà per la
quota di 1/2**

Contro

- “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc. “(omissis)”
relativamente all’unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1**

Ulteriori informazioni:

ES. IMM. N. 319/92 – PORZIONE DI EDIFICIO BIFAMILIARE IN

PERUGIA

Le presente Nota di Trascrizione presenta Rettifiche: Trascrizione presentata il 29/11/2005, Registro Particolare n. 22567, Registro Generale n. 40052 (Vedi trascrizione indicata di seguito)

- **N. 22567 del 29/11/2005**, Registro Generale n. 40052, Repertorio n. 715 del 15/11/2005, DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Formalità di riferimento Trascrizione Numero di Registro Particolare 14366 del 12/07/2004)

Immobili:

Unità negoziale n. 1;

Immobilabile n. 1:

Comune di Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122,
Sub 3, Appartamento

Immobilabile n. 2:

Comune di Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122,
Sub 2, Garage

Immobilabile n. 3:

Comune di Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122,
Sub 1, Corte o resede

Immobilabile n. 4:

Comune di Perugia (PG), Catasti Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122,
Terreno

A favore di

- “(omissis)”, nata a Gubbio (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc. “(omissis)”
relativamente all’unità negoziale n. 1 **per il diritto di usufrutto per la**

quota di 1/1 in regime di comunione legale

- “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc. “(omissis)”
relativamente all’unità negoziale n. 1 **per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1**

Contro

- “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc. “(omissis)”
relativamente all’unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Ulteriori informazioni:

ES. IMM. N. 319/92 BANCA DELL’UMBRIA 1462 S.P.A./ “(omissis)” –
LOTTO UNICO – LA PRESENTE NOTA É IN RETTIFICA DELLA
NOTA TRASCRITTA IL 12/07/2004 AL N. 14366 PART., **IN QUANTO
CON ATTO DEL 15/11/2005 É STATO RETTIFICATO IL
DECRETO DI TRASFERIMENTO DEL 07/07/2004 REP. 399 NEL
SENSO CHE A FAVORE DI “(omissis)” VIENE TRASFERITA LA
NUDA PROPRIETÁ E A FAVORE DI “(omissis)” VIENE
TRASFERITO L’USUFRUTTO**

- **N. 11819 del 28/11/1992**, Registro Generale n. 16710, Repertorio n. 1820
del 23/05/2023, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili:

Unità negoziale n. 1;

Immobile n. 1:

Comune di Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122,
Sub 5, Categ. A/7-Abitazione in villini, Consistenza 6 vani, Indirizzo:
Strada Monte Bagnolo – Valbiancara, Piano S1;

Immobilabile n. 2:

Comune di Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122,
Sub 6, Categ. A/7-Abitazioni in villini, Consistenza 7 vani, Indirizzo: Strada
Monte Bagnolo – Valbiancara, Piano T-1;

Immobilabile n. 3:

Comune di Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122,
Sub 4, ENTE COMUNE, Indirizzo: Strada Monte Bagnolo – Valbiancara;

Immobilabile n. 4:

Comune di Perugia (PG), Catasti Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122, ENTE
URBANO, Consistenza 11 are 30 centiare

A favore di

- **BUONCONSIGLIO 4 S.R.L.**, con sede in Conegliano (TV), Cod. Fisc.
05273160266,
relativamente all'unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1**

Contro

- “(omissis)”, nata a Gubbio (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc. “(omissis)”
relativamente all'unità negoziale n. 1 **per il diritto di usufrutto per la
quota di 1/1**
- “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc. “(omissis)”
relativamente all'unità negoziale n. 1 **per il diritto di nuda proprietà per
la quota di 1/1**

Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 70.370,05 oltre
interessi fino al saldo e spese.

Iscrizioni

- **N. 10039 del 23/03/2007**, Registro Generale n. 2648, Repertorio n. 7668 del 23/03/2007, IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di mutuo, Notaio Russo Mariarosaria, sede Perugia,

A favore

- **UNICREDIT BANCA S.P.A.**, sede Bologna, Cod. Fisc. 12931320159

Contro

- “(omissis)”, nato il “(omissis)” a Perugia (PG), Cod. Fisc. “(omissis)”

- “(omissis)”, nata il “(omissis)” a Gubbio (PG), Cod. Fisc. “(omissis)”

- “(omissis)”, nato il “(omissis)” a Perugia (PG), Cod. Fisc. “(omissis)”

- “(omissis)”, nato il “(omissis)” a Perugia (PG), Cod. Fisc. “(omissis)”, quale debitore non datore di ipoteca

Capitale: € 270.000,00; Totale: € 405.000,00

Durata: 25 anni

Grava su immobili: Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 3, Part. n. 122, Sub 2, Part. n. 122, Sub 1, Comune di Perugia, Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122

- **N. 23112 del 17/10/2012**, Registro Generale n. 3084, Repertorio n. 11429/2623 del 11/10/2012, IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario, Notaio Russo Mariarosaria, sede Perugia,

A favore

- **BANCA POPOLARE DI CORTONA**, sede Cortona (AR), Cod. Fisc. 00121760516 (Domicilio ipotecario eletto Cortona),

Contro

- “(omissis)”, nato il “(omissis)” a Perugia (PG), Cod. Fisc. “(omissis)”

- “(omissis)”, nata il “(omissis)” a Gubbio (PG), Cod. Fisc. “(omissis)”

- “(omissis)”, nato il “(omissis)” a Perugia (PG), Cod. Fisc. “(omissis)”

Capitale: € 80.000,00; Totale: € 160.000,00

Durata: 12 anni

Grava su immobili: Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5, Part. n. 122, Sub 6, Part. n. 122, Sub 4, Comune di Perugia, Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122

N.B. A margine risultano:

IPOTECA VOLONTARIA NN. 25301/3404 del 13/11/2012 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/10/2012, Notaio Russo Mariarosaria, sede Perugia, Numero di Repertorio 11429/2623

- **N. 25301 del 13/11/2012**, Registro Generale n. 3404, Repertorio n. 11429/2623 del 11/10/2012, IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario, Notaio Russo Mariarosaria, sede Perugia,

A favore

- **BANCA POPOLARE DI CORTONA - SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI**, sede Cortona (AR), Cod. Fisc. 00121760516 (Domicilio ipotecario eletto Cortona),

Contro

- “(omissis)”, nato il “(omissis)” a Perugia (PG), Cod. Fisc. “(omissis)”

- “(omissis)”, nata il “(omissis)” a Gubbio (PG), Cod. Fisc. “(omissis)”

- “(omissis)”, nato il “(omissis)” a Perugia (PG), Cod. Fisc. “(omissis)”

Capitale: € 80.000,00; Totale: € 160.000,00

Durata: 12 anni

Grava su immobili: Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5, Part. n. 122, Sub 6, Part. n. 122, Sub 4, Comune di Perugia, Catasto

Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122

In rettifica alla formalità del 17/10/2012 nn. 23112/3084 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario

Dalle Ispezioni Ipotecarie eseguite dal CTU in data 24/07/2023, 26/07/2023 e successivamente, in data 30/11/2023, si evince che fino al 21/07/2023 **non** risultano formalità successive a quelle riportate nel Certificato Notarile agli atti datato 14/06/2023 (Vds. Allegati nn. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4)

6. ALTRE INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE CONDOMINIALI, EVENTUALI CAUSE IN CORSO

Gli immobili esegutati non costituiscono Condominio

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Si delinea, di seguito, il quadro sinottico della **provenienza nel ventennio** dei **beni esegutati** sopra indicati (Vds. Capitolo 1 della Relazione di stima “*Esatta individuazione dei beni*”) **intestati per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 a “(omissis)”**, nata a Gubbio (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc. “(omissis)” e per il **diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 a “(omissis)”**, nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc. “(omissis)”

- A “(omissis)” la quota pari a 1/2 di piena proprietà, a “(omissis)” la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione dei beni degli immobili distinti al **Catasto Fabbricati del Comune di Perugia, Foglio n. 174, Part. n. 122 Sub 3, Part. n. 122 Sub 2, Part. n. 122 Sub 1 e Catasto Terreni del Comune di Perugia, Foglio n. 174, Part. n. 122**, è pervenuta per **Atto di Decreto di Trasferimento** immobili del 07/07/2004, Numero di Repertorio 399 TRIBUNALE DI PERUGIA, trascritto il 12/07/2004 nn. 22792/14366 **da** potere di “(omissis)”, nato il

“(omissis)” a Perugia, Cod. Fisc. “(omissis)”

N.B. A margine risultano:

ATTO GIUDIZIARIO nn. 40052/22567 del 29/11/2005 derivante da Decreto di Trasferimento immobili del 15/11/2005 emesso da TRIBUNALE DI PERUGIA, sede Perugia, Numero di Repertorio 715.

In rettifica della formalità trascritta a Perugia il 12/07/2004 ai nn. 22792/14366 Atto giudiziario Decreto di trasferimento immobili per errata descrizione delle quote e dei diritti

- A “(omissis)” la quota dell’intero in piena proprietà degli immobili sopra descritti è pervenuta per atto di compravendita del 19/01/1979, Numero di Repertorio 185193/17800, Notaio Antonioni Giancarlo, sede Perugia (PG), trascritto il 07/02/1979 nn. 2309/1801 **da** potere di “(omissis)”, nato il “(omissis)” a Città di Castello (PG)

N.B. A margine risulta:

ATTO tra vivi del 10/06/1988, Numero di Repertorio 219654/25573 Notaio Antonioni Giancarlo trascritto il 18/06/1988 nn. 11462/7995 in rettifica alla predetta trascrizione (per errore erano state invertite le proprietà dei Sig.ri “(omissis)” e “(omissis)”)

(Vds. **Certificazione Notarile** a cura della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in base alle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia- Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, datata 14/06/2023, Allegato n. 6.1)

8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA, AGIBILITÀ

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto della presente esecuzione ed alla relativa presenza di agibilità degli stessi, il CTU in data

31/07/2023 e 02/09/2023, effettuava, mediante PEC, un'istanza per l'ACCESSO AGLI ATTI E DOCUMENTI AMMINISTRATIVI RELATIVA A PRATICHE EDILIZIE presso l'Area Governo del Territorio, Unità Operativa Edilizia privata e SUAPE del Comune di Perugia (Prott. di ricevimento del Comune di Perugia GE nn. 2023/0175684 e 2023/0198523).

In data 30/10/2023, da quanto potuto visionare ed analizzare con l'aiuto del Tecnico preposto al servizio presso l'Ufficio ACCESSO ATTI del Comune di Perugia, gli immobili oggetto di pignoramento risultano edificati mediante i titoli abilitativi di seguito descritti:

- **Licenza di costruzione n. 818 del 20/01/1975** a nome del Sig. “(omissis)” per “*Costruire un edificio di abitazione in Perugia località Montelaguardia*”

(Vds. Allegato n. 7.1)

- **Concessione a costruire n. 01708 del 20/08/1981** a nome dei Sigg.ri “(omissis)” e “(omissis)”, che chiedono che la Licenza edilizia n. 818 del 20/01/1975, relativa alla costruzione di un edificio di abitazione in Località Montelaguardia, rilasciata a nome di “(omissis)” (Domanda n. 13/11/1974, Prat. N. 38250), venga volturata ai medesimi, ferme restando le condizioni riportate nella Licenza edilizia n. 818 del 20/01/1975

(Vds. Allegato n. 7.2)

- **Concessione a costruire n. 546 del 02/04/1983**, registrata al Prot. n. 54593 a nome dei Sigg.ri “(omissis)” e “(omissis)”, che chiedono di “*apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un edificio di abitazione in località Montelaguardia, di cui alla Concessione edilizia n. 1708 del 20/08/1981*”,

con condizioni: “*Fermo restando le condizioni riportate nelle citate Concessioni Edilizie n. 1708 del 20/08/1981. Per lo smaltimento delle acque nere dovrà essere*

posta in opera una fossa Imhoff e l'effluente da immettere nella fogna di lottizzazione. Fare rete separata per le acque meteoriche. I wc privi di finestre dovranno essere dotati di idonei areatori meccanici”

(Vds. Allegato n. 7.3)

- **DIA n. 44240 del 17/05/95** per la realizzazione di una recinzione e relativi accessi carrabile e pedonale in Loc. Montebagnolo in Comune di Perugia, Foglio n. 174, Part. n. 122, richiedente “(omissis)”

(Vds. Allegato n. 7.4)

- **DIA 642/a (Prot. 0031004 del 20/02/2006)** “Sostituzione di Fossa Imhoff con depuratore”, richiedente “(omissis)”, Foglio n. 174, Part. n. 122

(Vds. Allegato n. 7.5)

- **Permesso di Costruire a Sanatoria n. 1397 del 30/12/2008**

Vista la Domanda Prot. n. 113920 del 16/06/2008 (Pratica 2008/2250) prodotta da “(omissis)” e successive integrazioni n. 216576 del 11/11/2008, n. 237336 del 10/12/2008, n. 239369 del 12/12/2008, è rilasciato al richiedente il Permesso di Costruire in Sanatoria avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori “Ampliamento di un edificio e cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano seminterrato a regime e sbancamento a sanatoria immobile sito in Strada Montebagnolo Valbiancara n. 2, Montebagnolo (PG) intervento a sanatoria ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 21 del 03/11/2004 “(omissis)” Il Permesso di costruire è da intendersi anche quale autorizzazione ai fini idrogeologici per la realizzazione delle opere in oggetto “(omissis)” Dato atto che la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso in data 01/12/2008 parere favorevole all'esecuzione dei lavori, dato atto che il titolare della presente Concessione: ha adempiuto agli obblighi contributivi previsti dalle vigenti norme,

mediante versamento in unica soluzione; dato atto che è stato effettuato il pagamento della somma dovuta a titolo di oblazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 21/04”

(Vds. Allegato n. 7.6)

Non sono stati richiesti dai proprietari degli immobili eseguiti, né di conseguenza sono stati rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica ed Edilizia del Comune di Perugia (SUAPE) i Certificati di Agibilità degli immobili oggetto di pignoramento. Dalla consultazione del vigente P.R.G. del Comune di Perugia, Piano Regolatore Generale – Parte Strutturale, l'area ove ricadono gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è sottoposta a **vincolo idrogeologico** ed è sottoposta a **vincolo paesaggistico**.

Tuttavia in merito a questo ultimo vincolo, in base alla richiesta Prot. n. 2009/0167481 del 14/09/2009 rivolta al U.O. Settore Governo e Sviluppo Territorio e dell'Economia Sportello Unico per l'Edilizia (SUAPE) da parte del proprietario Belladonna Michele circa la Pratica n. 2250/2008 *“Richiesta di integrazione al Permesso di Costruire n. 1397 del 30/12/2008”*, il Comune di Perugia, Unità operativa attività edilizia – S.U.E., produce quale risposta alla suddetta richiesta Prot. n. 167481 del 14/09/2009 la comunicazione avente per Oggetto: *Richiesta di integrazione istruttoria al Permesso di Costruire n. 1397 del 30/12/2008*, Prot. 2009/0179064 del 29/09/2009 di cui si riporta di seguito il contenuto *“in riferimento all'istanza di cui sopra, si comunica che l'area oggetto dell'intervento risulta essere alla data del 6 settembre 1985 ricompresa tra i piani pluriennali di attuazione, come da Delibera Consiglio Comunale n. 866 del 26/07/1983. Si precisa pertanto che ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 l'area in oggetto non risulta essere di interesse paesaggistico”*

(Vds. Allegato n. 7.7, Comune di Perugia, Prot. n. 167481 del 14/09/2009, Allegato n. 7.8, Comune di Perugia Prot. 2009/0179064)

9. FORMAZIONE DEI LOTTI E CONFINI

In considerazione del fatto che i beni oggetto di stima sono composti da un **unico compendio immobiliare** costituito da una *abitazione*, da cielo a terra, quale porzione di un edificio bifamiliare, confinante lungo parte del lato sud dell'immobile pignorato con proprietà altrui ed articolato su tre livelli:

- appartamento al piano primo sottostrada (seminterrato);
- appartamento al piano terra con annessa soffitta al piano primo;

il tutto dotato di corte esclusiva di pertinenza,

il CTU prevede la vendita in **un unico lotto**, così formato:

LOTTO N. 1

A) DIRITTO DI USUFRUTTO per la quota di 1/1, spettante a “(omissis)”, nata a Gubbio (PG) il “(omissis)”, C.F. “(omissis)”, DIRITTO DI NUDA PROPRIETÁ per la quota di 1/1, spettante a “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, C.F. “(omissis)”, su un appartamento al piano seminterrato (piano S1) con ingresso dal piano terra mediante vano scale e rampa di scala (bene comune non censibile), formato da: soggiorno, cucina, camere, bagni, disimpegno e locali fondo, compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza (corte, portico, lastrico al P.T. - vano scala ai PP. S1-T-1), il tutto così distinto:								
Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
A	174	122	5	A/7	4	6,0 vani	Totale: 155 mq Totale escluse aree scoperte: 155 mq	Euro 557,77
Indirizzo: Strada Monte Bagnolo – Valbiancara n. 2/B, Piano: S1								
B) DIRITTO DI USUFRUTTO per la quota di 1/1, spettante a “(omissis)”, nata a Gubbio (PG) il “(omissis)”, C.F. “(omissis)”, DIRITTO DI NUDA PROPRIETÁ per la quota di 1/1, spettante a “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, C.F. “(omissis)”, su un appartamento al piano terra e primo, con ingresso dal piano terra, formato da: soggiorno, cucina, tre camere, bagni, disimpegno, terrazzo, al piano terra e soffitta al piano primo, compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza (corte, portico, lastrico al P.T. - vano scala ai PP. S1-T-1), il tutto così distinto:								

Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
B	174	122	6	A/7	4	7,0	Totale: 172 mq Totale escluse aree scoperte: 169 mq	Euro 650,74
Indirizzo: Strada Monte Bagnolo – Valbiancara n. 2/B, Piani: T-1								
C) Bene Comune Non Censibile ai subalterni della Part. n. 122: corte, portico, lastrico al P.T., vano scala ai PP. S1-T-1								
Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (PG)								
Rif.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
C	174	122	4					
Indirizzo: Strada Monte Bagnolo – Valbiancara n. 2/B, Piani: S1-T-1								

Mappale Terreno (Rif. Immobile Lettera D) correlato agli immobili eseguiti sopra indicati (Riferimenti lettere: A, B, C):

Catasto Terreni del Comune di Perugia (PG)			
Particella con destinazione: ENTE URBANO - Area di enti urbani e promiscui			
Foglio	Part.	Qualità Classe	Superficie mq
174	122	ENTE URBANO	1.130

Il tutto, costituito da un **unico compendio immobiliare** rappresentato da una porzione di **fabbricato indipendente da cielo a terra (Abitazione in villino)**, posto in Perugia (PG), Strada Monte Bagnolo – Valbiancara n. 2/B, con **corte di pertinenza esclusiva**

CONFINI: proprietà “(omissis)”, Strada vicinale Monte Bagnolo – Valbiancara, proprietà “(omissis)”, strada di lottizzazione

10. DESCRIZIONE ANALITICA

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da:

A) Unità immobiliare ad uso abitazione (Appartamento), distinta al Comune di Perugia (PG), Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5 (Abitazioni in villino), Classe 4, Consistenza 6 vani, Dati di superficie: Totale: 155 mq, Totale escluse aree scoperte: 155 mq, Rendita: Euro 557,77;

Indirizzo: Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2/B, Piano: S1

B) Unità immobiliare ad uso abitazione (Appartamento), distinta al Comune di Perugia (PG), Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 6 (Abitazioni in villino), Classe 4, Consistenza 7 vani, Dati di superficie: Totale: 169 mq, Totale escluse aree scoperte: 172 mq, Rendita: Euro 650,74;

Indirizzo: Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2/B, Piano: T-1

C) Bene Comune Non Censibile ai subalterni della Part. n. 122, distinto al Comune di Perugia (PG), Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 4 (corte, portico, lastrico al piano terra e vano scala ai piani S1-T-1);

Indirizzo: Strada Monte Bagnolo - Valbiancara n. 2/B, Piano: S1-T-1

I suddetti beni immobili, come sopra identificati, sono **censiti** al:

D) Catasto Terreni del Comune di Perugia (PG), Foglio n. 174, Part. n. 122, **ENTE URBANO, Superficie mq 1.130 (Aree di enti urbani e promiscui)**

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO N. 1

Il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura di Esecuzione forzata mediante pignoramento, riguarda una porzione di fabbricato da cielo a terra ad uso “*Abitazioni in villini*”, ubicata nella periferia di Perugia, Loc. Montelaguardia, a circa 470 m s.l.m., posta lungo la Strada di Monte Bagnolo - Valbiancara civico n. 2/B, distante circa otto km dal centro storico di Perugia.

L’immobile si sviluppa su tre livelli: piano primo sottostrada, piano terra, piano

primo e rappresenta la prima abitazione rispetto all'inizio della strada di lottizzazione che si dirama dalla Strada di Monte Bagnolo - Valbiancara, lungo la quale sono state realizzate una serie di abitazioni in villetta nell'ambito di un piano di lottizzazione ai fini residenziali risalente alla seconda metà degli anni '70, primi anni '80.

Il compendio immobiliare esecutato costituisce una porzione di un fabbricato costituito da due villette confinanti mediante parte del muro perimetrale posto a sud. Tale immobile confina ad est con la Strada di Monte Bagnolo – Valbiancara, ad ovest e nord con la strada di lottizzazione di cui sopra.

L'immobile ad uso abitativo è dotato di corte di pertinenza esclusiva della superficie di circa 900 mq.

Il fabbricato da cielo a terra con corte di pertinenza esclusiva è stato edificato mediante Licenza edilizia nella seconda metà degli anni '70. È caratterizzato da struttura verticale portante in tufo, solai in latero-cemento, tetto a due falde con manto di copertura in coppi vecchi. Canali di gronda e discendenti in rame.

L'edificio è stato intonacato e tinteggiato abbastanza recentemente e nell'ambito di tale ristrutturazione è stato rifatto il tetto che presenta pianelle e travi in legno lamellare.

Tutti gli infissi sono stati sostituiti e a seguito di Permesso di Costruire a Sanatoria è stata cambiata la destinazione di uso del piano primo sottostrada, che da garage è divenuto abitativo.

L'immobile è articolato su tre livelli: al piano seminterrato vi è un appartamento con soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno e locali fondo; al piano terra un ulteriore appartamento con soggiorno, cucina, tre camere da letto, due

bagni con finestra, terrazzo e annessa soffitta al piano primo.

L'immobile è dotato di un portico in legno con manto di copertura del tetto in coppi, realizzato recentemente; adiacente a questo ultimo vi è un lastrico e tutto intorno all'edificio la corte di pertinenza esclusiva, parte adibita a verde, parte ricoperta con ghiaio e parte pavimentata in cemento.

Il compendio immobiliare eseguito risulta interamente recintato, parte della recinzione è stata realizzata recentemente mediante muro in c.a. e sovrastante ringhiera in metallo per quanto concerne il lato est, a valle, lungo la Strada di Monte Bagnolo – Valbiancara, lungo il lato nord con relativi accessi carrabile e pedonale e lungo parte del lato sud, a confine con l'abitazione di proprietà altrui.

La recinzione lungo il lato ovest risulta invece antecedente (realizzata dal precedente proprietario degli immobili eseguiti a metà anni '90), costruita mediante rete sciolta a maglia romboidale e paletti in ferro.

RIFERIMENTO IMMOBILE A): Appartamento al piano seminterrato

Si accede all'appartamento al piano seminterrato dall'ingresso principale dell'abitazione posto al piano terra, tramite portone in legno, blindato. Dal vano scala (bene comune non censibile, Part. n. 122, sub 4), tramite rampa di scala in marmo con parapetto in legno, si giunge al piano primo sottostrada, cui si accede mediante portone.

Tale immobile è composto da zona giorno che si affaccia sul lato est, costituita da un ampio soggiorno con cucina a vista.

L'appartamento è costituito da due camere da letto, una matrimoniale che si affaccia sul lato est ed una cameretta (di fatto in planimetria indicata come fondo con annesso ripostiglio) posta sul lato ovest dell'edificio. Vi sono due bagni,

entrambi senza finestra. L'immobile è dotato di tre locali fondo consecutivi, dove è installata la caldaia alimentata con pellet, che insieme alla caldaia a metano riscalda l'intero fabbricato.

L'immobile è stato oggetto di recente cambio di destinazione di uso, originariamente era adibito a garage. In effetti l'altezza dell'appartamento è pari a 2,35 m, l'altezza dei tre locali fondo è pari a 2,10 e 2,20 m.

È pavimentato con cotto (zona giorno e disimpegno) e monocotture (camere da letto e bagni).

I bagni sono muniti di lavabo, wc, bidet, doccia (presente in un solo bagno), pareti verticali rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli infissi sono in legno con persiane in pvc color legno. Le finestre sono dotate di vetri doppi. Le porte sono in legno tamburato.

Nella zona giorno è presente un camino, i radiatori sono in alluminio.

Il riscaldamento avviene tramite caldaia alimentata con pellet presente nel locale fondo, vi è inoltre una caldaia a metano. Dal soggiorno, tramite porta finestra si accede direttamente alla corte sul lato est dell'edificio, pavimentata in cemento e con presenza di alcune specie arboree (olivi).

L'immobile è dotato di tre locali fondo, situati sul lato posto ad ovest dell'edificio, che, dato il dislivello del terreno da monte a valle (verso la Strada di Monte Bagnolo – Valbiancara), sono dotati per l'aerazione di tre aperture munite di bocche di lupo.

I locali fondo sono pavimentati con piastrelle in monocottura. Sono intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per il soffitto. Dotati di allaccio idrico ed elettrico.

Le aperture sono fornite di infissi in pvc, vetri doppi.

Altezza dei vani ad uso abitativo: 2,35 m

Altezza dei locali fondo: 2,10 m e 2,20 m

Il tutto in stato di manutenzione e conservazione buono

Superficie commerciale abitazione al piano primo sottostrada: **155 mq**

RIFERIMENTO IMMOBILE B): Appartamento al piano terra e soffitta al piano primo

Si accede all'appartamento posto al piano terra e al piano primo tramite portone di ingresso in legno, blindato.

L'appartamento è composto da un'ampia zona giorno costituita da soggiorno e da cucina abitabile a vista, formando di fatto un unico vasto locale data la presenza di una apertura ad arco rifinita con mattoni faccia a vista priva di chiusure. Il soggiorno si affaccia sul lato ovest, la cucina sul lato est. Dalla cucina si accede direttamente su un terrazzo pavimentato in monocottura e parapetto in metallo, con vista sulla vallata perugina circostante.

L'immobile è costituito da tre camere da letto, una camera matrimoniale ed una cameretta si affacciano ad est, una terza camera matrimoniale, dotata di bagno, si affaccia sul lato ovest.

Dato il dislivello del terreno su cui insiste l'immobile, di fatto, tutti i locali che si affacciano sul lato est sono situati al piano terra, mentre tutti i vani che si affacciano sul lato opposto (lato ovest) si trovano al primo piano rispetto al piano terra della corte sottostante.

I pavimenti sono in monocottura, gli infissi in legno, dotati di persiane color legno in pvc, le finestre sono dotate di vetri doppi. Alcune aperture, quelle dei locali che si affacciano ad ovest (di fatto piano terra per l'edificio, dato il dislivello del terreno

su cui insiste il fabbricato) sono dotate di grate in ferro (finestra del soggiorno, finestra di una delle due camere da letto matrimoniali).

Vi sono due bagni uno più grande, munito di vasca, bidet, lavabo, wc, dotato di finestra, caratterizzato da rivestimenti verticali delle pareti in ceramica e pavimenti in monocottura. Il secondo bagno, più piccolo, è munito di lavabo, wc, bidet, doccia. Anche esso dotato di finestra con affaccio sul lato ovest dell'edificio.

I pavimenti sono in monocottura e i rivestimenti verticali in ceramica.

Lungo il disimpegno è presente una stufa alimentata con pellet che riscalda l'abitazione.

Tutti i riscaldamenti dell'immobile al piano terra sono in ghisa.

Dal vano scala del piano terra (bene comune non censibile, Part. n. 122, sub 4) si accede alla rampa di scala che conduce al piano primo costituito da una soffitta allo stato grezzo. La medesima presenta il solaio recentemente ristrutturato con piastrelle e orditura di travi principali in legno lamellare; è sprovvista di pavimento che è in battuto di cemento.

È munita di finestre sul lato ovest (n. 2), lato est (n. 3 finestre) e nord (n. 2 finestre).

Le finestre sono dotate di infissi in legno, alcune provviste di vetri singoli, tutte munite di persiane.

La soffitta è divisa in due vani da un tramezzo costituito da mattoni forati.

Non è intonacata, né tinteggiata. È visibile la muratura portante in tufo ed i pilastri in mattoni pieni. Non vi è impianto idrico, né elettrico, vi sono tre lucernari con velux.

Altezza locali piano terra: 2,70 m

Altezza massima locale soffitta piano primo: 2,60 m

Altezza minima locale soffitta piano primo: 1,10 m (lato est)

Altezza minima locale soffitta piano primo: 1,20 m (lato ovest)

-Superficie commerciale abitazione al piano terra e piano primo: **172 mq**

Il tutto in stato di manutenzione e conservazione buono

RIFERIMENTO IMMOBILE C): corte, portico, lastrico al P.T. e vano scala ai PP. S1-T-1 (bene comune non censibile ai subalterni della Part. n. 122)

Tramite vano scala costituito da androne e rampa di scala in marmo con parapetto in legno, si raggiunge a partire dal piano terra dell'appartamento più grande (sub 6) l'appartamento più piccolo (sub 5), posto al piano primo sottostrada.

Dallo stesso vano scala posto al piano terra, si giunge al piano primo (soffitta), tramite rampa di scala avente medesime caratteristiche edilizie.

Costituiscono parti comuni di pertinenza degli immobili pignorati il portico in legno con copertura in coppi anticati, che si affaccia sul lato ovest del fabbricato, un lastrico adiacente al portico e la corte comune interamente recintata, adibita in parte a verde ornamentale, in buona parte ricoperta di ghiaino e in parte con pavimento in cemento. La corte è recintata tramite muretto in c.a. con sovrastante ringhiera in metallo relativamente ai lati est, parte del lato sud e lato nord del compendio immobiliare.

Sul lato nord vi sono il cancello carrabile e quello pedonale, in metallo, con pilastri in mattoni pieni.

Il lato sud presenta ancora la precedente recinzione realizzata a metà degli anni '90 con rete a maglia sciolta romboidale e paletti in ferro.

La superficie della corte al piano T (sub 4) è pari a circa 900 mq

La superficie del portico e lastrico al piano T (sub 4) è pari a circa 88 mq

La superficie del vano scala ai piani S1, T, 1 (sub 4) è pari a circa 22 mq

Il tutto in stato di manutenzione e conservazione buono

Il compendio immobiliare pignorato insiste su una particella distinta al Catasto Terreni (ENTE URBANO, Aree di enti urbani e promiscui) delle superficie complessiva pari a 1.130 mq (Riferimento Immobile lettera **D**).

(Vedasi Documentazione Fotografica, Allegato n. 8).

11. ALTRE VERIFICE (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)

L'immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

12. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

Il compendio immobiliare esecutato non costituisce Condominio, pertanto non vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

13. VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

Per la stima degli immobili il Tecnico ha applicato il **metodo sintetico comparativo**, determinando il valore unitario per confronto diretto con i prezzi realizzati nella zona considerata, per beni simili, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati ed assumendo opportune informazioni presso le Agenzie Immobiliari che esercitano nella zona, in merito a recenti compravendite di immobili simili.

Si è fatto inoltre riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) 1° semestre 2023 e al Listino Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, 3° Trimestre 2023.

Nella determinazione di tali valori unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni esecutati descritti in precedenza.

In particolare si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'età e della stabilità delle costruzioni, del pregio architettonico, della dotazione di servizi, dell'ubicazione, della **conformità alle normative edilizie, urbanistiche, paesaggistiche e catastali**, dei vincoli urbanistici, della disponibilità, della destinazione d'uso.

Per l'assenza di garanzia della regolarità degli immobili (assenza di agibilità), per eventuali spese di regolarizzazione urbanistico-catastale, per vizi occulti del bene stimato, si applica la correzione in percentuale sul valore di stima.

Si precisa che il prezzo unitario del fabbricato è riferito alla **superficie commerciale**, cioè a lordo delle mura di proprietà interne e perimetrali esterne (**fino a 50 cm**), e considerando il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La stima viene eseguita senza beni mobili.

Il valore di stima degli immobili (abitazione in villino) comprende il valore delle parti comuni non censibili, compresa l'area di sedime del fabbricato, più specificatamente comprende:

Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, **sub 4 – Bene Comune Non Censibile** e Comune di Perugia, Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122, **ENTE URBANO**, per quanto concerne l'area di sedime del fabbricato.

Di seguito si riporta la Tabella riepilogativa dei beni, valori unitari, diritti di proprietà, valore del Lotto quale base d'asta:

LOTTO N. 1

<p>DIRITTO DI USUFRUTTO per la quota di 1/1, spettante a “(omissis)”, nata a Gubbio (PG) il “(omissis)”, C.F. “(omissis)”, DIRITTO DI NUDA PROPRIETÁ per la quota di 1/1 spettante a “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, C.F. “(omissis)”, su un fabbricato ad uso abitativo al Piano primo sottostrada con rispettive ragioni, accessioni e pertinenze, compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza (corte, portico, lastrico al P.T. e vano scala ai PP. S1-T-1) nonchè l’area di sedime del fabbricato, distinta al Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122 il tutto così distinto:</p>								
<p>Catasto Fabbricati del Comune di PERUGIA (PG)</p>								
Rif.	F.	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
A <small>(comprende i diritti sulle parti comuni Riff. Immobili Lettere: C e D)</small>	174	122	5	A/7	4	6,0 vani	Totale: 155 mq Totale escluse aree scoperte: 155 mq	Euro 557,77
<p>Strada Monte Bagnolo – Valbiancara n. 2/B, Piano: S1</p>								
1) Appartamento in abitazione in villino Piano: S1 Foglio n. 174, Part. n. 122 Sub 5, compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza, Bene Comune Non Censibile ai sub della Part. n. 122 (Part. n. 122, Sub 4: corte, portico, lastrico al P.T. e vano scala ai PP. S1-T-1) e area di sedime del fabbricato	€/mq	1.100,00	x	mq	155	=	€	170.500,00
<p>TOTALE VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO IN ABITAZIONE IN VILLINO INDIPENDENTE E RELATIVE PERTINENZE Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5, compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza (Part. n. 122, Sub 4: corte, portico, lastrico al P.T. e vano scala ai PP. S1-T-1) ed area di sedime fabbricato (Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122)</p>							€	170.500,00
<p>DIRITTO DI USUFRUTTO per la quota di 1/1, spettante a “(omissis)”, nata a Gubbio (PG) il “(omissis)”, C.F. “(omissis)”, DIRITTO DI NUDA PROPRIETÁ per la quota di 1/1 spettante a “(omissis)”, nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, C.F. “(omissis)”, su un fabbricato ad uso abitativo al Piano terra (abitazione) e primo (soffitta) con rispettive ragioni, accessioni e pertinenze, compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza (corte, portico, lastrico al P.T. e vano scala ai PP. S1-T-1) nonchè l’area di sedime del fabbricato, distinta al Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122 il tutto così distinto:</p>								

Catasto Fabbricati del Comune di PERUGIA (PG)								
Rif.	F.	Part.	Sub	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
B (comprende i diritti sulle parti comuni Rif. Immobili Lettere: C e D)	174	122	6	A/7	4	7,0 vani	Totale: 172 mq Totale escluse aree scoperte: 169 mq	Euro 650,74
Strada Monte Bagnolo – Valbiancara n. 2/B, Piano: T-1								
1) Appartamento in abitazione in villino Piano: T con relativa pertinenza esclusiva al Piano: 1 (soffitta) Foglio n. 174, Part. n. 122 Sub 6, compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza, Bene Comune Non Censibile ai subb della Part. n. 122 (Part. n. 122, Sub 4: corte, portico, lastrico al P.T. e vano scala ai PP. S1-T-1) e area di sedime del fabbricato	€/mq	1.300,00	x	mq	172	=	€	223.600,00
TOTALE VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO IN ABITAZIONE IN VILLINO INDIPENDENTE E ELATIVE PERTINENZE Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 6, compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza (Part. n. 122, Sub 4: corte, portico, lastrico al P.T. e vano scala ai PP. S1-T-1) ed area di sedime fabbricato (Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122)							€	394.100,00
TOTALE VALORE DI MERCATO intero compendio pignorato							€	394.100,00
Riduzione per assenza di garanzia della regolarità degli immobili (assenza di agibilità), per eventuali spese di regolarizzazione urbanistico-catastale, per vizi occulti del bene				10% del valore totale			€	- 39.410,00
TOTALE VALORE CORRETTO							€	354.690,00
VALORE LOTTO N. 1 (arrotondato)							€	354.600,00

VALORE LOTTO N. 1: € 354.600,00

Prezzo base: € 354.600,00

(Euro trecentocinquantaquattromilaseicento//00)

14. INDIVIDUAZIONE DEI COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITÀ

Il pignoramento del compendio immobiliare oggetto della Relazione di Stima, costituito dagli immobili identificati nel corso della Perizia con le lettere:

A (appartamento al piano primo sottostrada); **B** (appartamento al piano terra e primo); **C** (Corte - portico – lastrico al P. T e vano scala ai Piani: S1-T-1: Bene Comune Non Censibile); **D** (terreno di pertinenza dell’abitazione: Ente Urbano), grava sul **diritto di usufrutto per la quota di 1/1** spettante a “(omissis)”, nata a **Gubbio (PG) il “(omissis)”, C.F. “(omissis)”** e sul **diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1** spettante a “(omissis)”, nato a **Perugia (PG) il “(omissis)”, C.F. “(omissis)”**, nel complesso quindi è oggetto di pignoramento immobiliare la piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione, come sopra intestata.

15. ALLEGATI

n. 1) Comunicazioni e richieste atti

1.1 – Nomina del GE con Quesito di Stima in data 07/07/2023

1.2 – Accettazione incarico del 10/07/2023

1.3 – CTU, PEC del 11/07/2023, comunicazione inizio operazioni peritali all’Avv. Saletti, fissate per il 21/07/2023

1.4 – C.T.U., PEC del 11/07/2023, comunicazione inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario, IVG, fissate per il 21/07/2023

1.5 – C.T.U., Raccomandata A.R. n. 15380133359-1 del 11/07/2023, comunicazione a “(omissis)” relativa all’inizio delle operazioni peritali fissate per il 21/07/2023

1.6 – C.T.U., Raccomandata A.R. n. 15380133360-1 del 11/07/2023, comunicazione a “(omissis)” relativa all’inizio delle operazioni peritali fissate per il 21/07/2023

1.7 – C.T.U., Istanza mediante PEC di “*Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia*”, Ufficio Anagrafe Comune di Perugia del 13/07/2023

1.8 – Comune di Perugia, Area Organizzativa Omogenea, attribuzione n. Protocollo in ingresso alla Istanza “*Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia*”, identificativo n. 0162256 del 14/07/2023

1.9 – C.T.U., Avviso di Ricevimento della Raccomandata contenente la comunicazione di inizio operazioni peritali sul posto inviata all’Esecutata “*(omissis)*”

1.10 – C.T.U., invio mediante PEC del 20/07/2023 da parte di IVG al C.T.U. della scheda contenente le verifiche sulla completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c.

1.11 – C.T.U., invio mediante PEC del 21/07/2023 da parte di IVG al C.T.U. del Verbale accesso agli immobili pignorati eseguito in data 21/07/2023 ore 15:30

1.12 – C.T.U., PEC del 24/07/2023, comunicazione all’Avv. Saletti in merito alla continuazione delle operazioni peritali sul posto, fissata in data 17/08/2023, ore 09:20

1.13 – C.T.U., PEC del 24/07/2023, comunicazione al Custode Giudiziario IVG in merito alla continuazione delle operazioni peritali sul posto, fissata in data 17/08/2023, ore 09:20

1.14 – C.T.U., PEC del 24/07/2023, comunicazione all’Esecutata, “*(omissis)*”, in merito alla continuazione delle operazioni peritali sul posto, fissata in data 17/08/2023, ore 09:20

1.15 – C.T.U., comunicazione mediante posta elettronica ordinaria all’Esecutata, “*(omissis)*”, in merito alla continuazione delle operazioni peritali sul posto, fissata in data 17/08/2023, ore 09:20

1.16 – C.T.U., PEC del 31/07/2023, avente per oggetto “*Domanda per l’Accesso agli Atti relativa a pratiche edilizie per CTU Esecuzione Immobiliare Tribunale Civile di Perugia*” indirizzata presso il SUAPE, Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Perugia

1.17 – Comune di Perugia, Area Organizzativa Omogenea, attribuzione n. Protocollo in ingresso all’Istanza “*Domanda per l’accesso agli atti relativa a pratiche edilizie per CTU Esecuzione Immobiliare Tribunale civile di Perugia – Immobile in Strada Monte Bagnolo – Valbiancara, 2/B*”, identificativo n. 0175684 del 31/07/2023

1.18 – C.T.U., invio mediante PEC del 17/08/2023 da parte di IVG al C.T.U. del Verbale accesso agli immobili pignorati eseguito in data 17/08/2023 ore 09:20 (continuazione delle operazioni peritali sul posto)

1.19 – C.T.U., Avviso di Ricevimento della Raccomandata contenente la comunicazione di inizio operazioni peritali sul posto inviata all’Esecutato, “*(omissis)*”

1.20 – C.T.U., PEC del 31/08/2023 indirizzata al tecnico incaricato del Comune di Perugia, Ufficio Accesso Atti Pratiche edilizie, avente ad oggetto “*Sollecito istanza accesso atti per CTU Tribunale civile di Perugia Protocollo Comune N. GE 2023/0175684*”

1.21 – C.T.U., PEC del 02/09/2023 indirizzata a SUAPE Comune di Perugia avente ad oggetto “*Sollecito evasione istanza accesso atti relativa a Pratiche Edilizie per CTU Prot. N. GE 2023/0175684 del 31/07/2023*” ed integrazione della medesima istanza

1.22 – Comune di Perugia, Area Organizzativa Omogenea, attribuzione n. Protocollo in ingresso alla Istanza “*Sollecito evasione istanza accesso atti relativa a*

Pratiche Edilizie per CTU Prot. N. GE 2023/0175684 del 31/07/2023 (CTU Rosati Laura, TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA) – Immobile in Strada Monte Bagnolo – Valbiancara, 2/B”, identificativo n. 0198553 del 04/09/2023

1.23 – C.T.U, Istanza di proroga richiesta in data 29/10/23 al G.E., Dott.ssa Fioroni Sara, per la consegna della Relazione di Stima

1.24 – G.E., Autorizzazione proroga da parte del G.E., Dott.ssa Fioroni Sara del 30/10/23 per il deposito della Relazione di Stima, con rinvio udienza al 23/01/24

1.25 – C.T.U., Istanza al Comune di Perugia (PG), Ufficio Anagrafe, avente ad oggetto: Richiesta certificato di morte per C.T.U. nell’ambito della Es. Imm. n. 132/2023 R.G. - Tribunale civile di Perugia

n. 2) Documentazione Catastale

2.1 – Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Estratto di mappa, Foglio n. 174, Part. n. 122

2.2 – Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5 (Abitazioni in villini)

2.3 – Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 6 (Abitazioni in villini)

2.4 – Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, visura storica per immobile, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 4 (Bene Comune Non Censibile)

2.5 – Comune di Perugia, Catasto Terreni, visura storica per immobile, Foglio n. 174, Part. n. 122 (ENTE URBANO)

2.6 – Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Accertamento della proprietà immobiliare urbana Elenco dei subalterni assegnati

2.7 – Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Planimetria Prot. n. PG0216119 del 16/07/2012, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5

2.8 – Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Planimetria Prot. n. PG0216119 del 16/07/2012, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 6

2.9 – Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Elaborato Planimetrico, Prot. n. PG0216119 del 16/07/2012, Tipo mappale n. 210176 del 09/07/2012, Foglio n. 174, Part. n. 122

2.10 – Comune di Perugia, Certificato di morte di “(omissis)” nato a Perugia (PG) il “(omissis)” e deceduto a Perugia (PG) il “(omissis)”, Atto n. 915 P. 2 S. B anno 2017

n. 3) Atto di provenienza degli immobili

3.1 – Titolo di Proprietà: Atto di provenienza dei beni oggetto di esecuzione forzata mediante pignoramento immobiliare: **ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PERUGIA - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** del 07/07/2004, Numero di Repertorio 399, **Registro Particolare n. 14366**, Registro Generale n. 22792 trascritto in data 12/07/2004

3.2 – Titolo di Proprietà: Atto di provenienza dei beni oggetto di esecuzione forzata mediante pignoramento immobiliare, Atto del 15/11/2005 che **rettifica** il Decreto di Trasferimento del 07/07/2004, Repertorio n. 399, **Nota di Trascrizione n. 14366 Part. del 12/07/2004**, mediante la **Trascrizione** presentata il **29/11/2005**, **Registro Particolare n. 22567**, Registro Generale n. 40052, Numero di Repertorio 715 del 15/11/2005

n. 4) Documentazione anagrafica

4.1 – Comune di Perugia (PG), *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia* dell’usufruttuario per la quota di 1/1 (Protocollo ANPR: 1370872842)

4.2 – Comune di Perugia (PG), *Certificato contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia* del nudo proprietario per la quota di 1/1 (Protocollo ANPR: 1370870571)

n. 5) Documentazione Ipotecaria

5.1 – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 21/07/2023*)

5.2 – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione ordinaria Comune di Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 6 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 21/07/2023*)

5.3 – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione telematica Comune di Perugia (PG), Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 4 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 21/07/2023*)

5.4 – Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione telematica Comune di Perugia (PG), Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122 (*aggiornamento elenco sintetico delle formalità al 21/07/2023*)

n. 6) Certificato Notarile

6.1 – Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 a cura del Dott. Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, valida fino al 12/06/2023, datata 14/06/2023

n. 7) Documentazione Edilizia

7.1 – **Licenza di costruzione n. 818 del 20/01/1975** a nome del Sig. “(omissis)” per “*Costruire un edificio di abitazione in Perugia località Montelaguardia*”

7.2 – **Concessione a costruire n. 01708 del 20/08/1981** a nome dei Sigg.ri “(omissis)” e “(omissis)”, che chiedono che la *Licenza edilizia n. 818 del*

20/01/1975, relativa alla costruzione di un edificio di abitazione in Località Montelaguardia, rilasciata a nome di “(omissis)” (Domanda n. 13/11/1974, Prat. N. 38250), venga volturata ai medesimi, ferme restando le condizioni riportate nella Licenza edilizia n. 818 del 20/01/1975

7.3 – Concessione a costruire n. 546 del 02/04/1983, registrata al Prot. n. 54593 a nome dei Sigg.ri “(omissis)” e “(omissis)”, che chiedono di *“apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un edificio di abitazione in località Montelaguardia, di cui alla Concessione edilizia n. 1708 del 20/08/1981”*

7.4 – DIA n. 44240 del 17/05/95 per la realizzazione di una recinzione e relativi accessi carrabile e pedonale in Loc. Montebagnolo in Comune di Perugia, Foglio n. 174, Part. n. 122, richiedente “(omissis)”

7.5 – DIA 642/a (Prot. 0031004 del 20/02/2006) *“Sostituzione di Fossa Imhoff con depuratore”*, richiedente “(omissis)”, Foglio n. 174, Part. n. 122

7.6 – Permesso di Costruire a Sanatoria n. 1397 del 30/12/2008

Vista la domanda Prot. n. 113920 del 16/06/2008 (Pratica 2008/2250) prodotta da “(omissis)” e successive integrazioni n. 216576 del 11/11/2008, n. 237336 del 10/12/2008, n. 239369 del 12/12/2008, avente ad oggetto *“Ampliamento di un edificio e cambio di destinazione d’uso dei locali posti al piano seminterrato a regime e sbancamento a sanatoria immobile sito in Strada Montebagnolo Valbiancara n. 2, Montebagnolo (PG) intervento a sanatoria ai sensi dell’art. 17 della Legge Regionale n. 21 del 03/11/2004”*

7.7 – Comune di Perugia Prot. 2009/0167481 del 14/09/2009; Ufficio Sportello Edilizia Privata; Oggetto “Pratica n. 2250/2008 Richiesta di integrazione al Permesso di Costruire n. 1397 del 30/12/2008”; Mitt. “(omissis)”

7.8 – Comune di Perugia Prot. 2009/0179064 del 29/09/2009; Oggetto “Richiesta di

integrazione istruttoria al Permesso di Costruire n. 1397 del 30/12/2008” (Prot. n. 167481 del 14/09/2009); Dest. “(omissis)”

n. 8) Documentazione fotografica

8.1 – Numero 24 fotografie a colori dell’esterno e dell’interno degli immobili pignorati, che nell’insieme costituiscono un **unico compendio immobiliare (Lotto**

n. 1), indicati con le **lettere**:

- **A:** *Abitazione in villino: Appartamento al piano primo sottostrada (Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 5)*
- **B:** *Abitazione in villino: Appartamento al piano terra e piano primo (Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 6)*
- **C:** *Bene comune non censibile: corte, portico, lastrico, vano scala (Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 4)*
- **D:** *ENTE URBANO: Aree di enti urbani e promiscui – Comune di Perugia, Catasto Terreni, Superficie mq 1.130 (Foglio n. 174, Part. n. 122)*

16. ACCESSO ALL’IMMOBILE

Il CTU ha effettuato un primo accesso agli immobili pignorati in data 21/07/2023, alla presenza dell’incaricato IVG, Custode Giudiziario.

Il CTU in tale data identificava i beni immobili oggetto di esecuzione forzata mediante pignoramento e poteva soltanto prendere visione dell’esterno dei medesimi, non essendo presenti gli Esecutati o chi dai medesimi delegato.

È stato effettuato un secondo sopralluogo (continuazione delle operazioni peritali sul posto) in data 17/08/2023, alla presenza degli Esecutati, “(omissis)” e “(omissis)”, nell’ambito del quale sono stati effettuati i rilievi necessari per la redazione della Relazione di stima.

17. EVENTUALE RICHIESTA DI SOSPENSIONE

Non è stata effettuata richiesta di sospensione al G.E. da parte del CTU.

18. EVENTUALE RICHIESTA DI RINVIO DELL'UDIENZA

Il CTU ha prodotto in data 29/10/2023 Istanza di proroga al G.E., a seguito dell'accoglimento della quale comunicato al CTU mediante PEC in data 31/10/2023, l'**udienza** è rinviata al **23/01/2024**, ore **12.30**.

19. RIEPILOGO LOTTO IN VENDITA

LOTTO N. 1: Diritto per la quota di 1/1 di usufrutto a favore di “(omissis)” nata a Gubbio (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc. “(omissis)”

e **diritto per la quota di 1/1 di nuda proprietà** a favore di “(omissis)” nato a Perugia (PG) il “(omissis)”, Cod. Fisc. “(omissis)”,

su un compendio immobiliare costituito da un'unità abitativa (abitazione in villino) indipendente articolata su tre livelli e costituita da due appartamenti: un appartamento distinto al piano primo sottostrada e un altro appartamento distinto al piano terra e primo (soffitta) con annesse pertinenze (bene comune non censibile) quali un portico, lastrico e corte al piano terra, vano scala articolato al piano primo sottostrada, piano terra, piano primo, ubicato nel Comune di Perugia (PG) Strada Monte Bagnolo – Valbiancara n. 2/B.

Il tutto meglio specificato, come segue:

Fabbricato da terra a tetto (abitazione in villino) edificata nella seconda metà degli anni '70, con struttura portante verticale in blocchi di tufo, successivamente ristrutturata, intonacata e tinteggiata. Copertura a due falde con manto in coppi vecchi, gronde e canali discendenti in rame. Il tetto risulta ristrutturato

recentemente, così come sono stati sostituiti tutti gli infissi dell'abitazione, porte e serramenti. L'abitazione è circondata da una corte di pertinenza esclusiva, della superficie di circa 900 mq. È dotata di un portico in legno recentemente realizzato e di un lastrico. L'immobile risulta interamente recintato. La realizzazione della recinzione è recente e risulta costituita da un muretto in c.a. sormontato da ringhiera in metallo dotata sul lato nord, in corrispondenza dell'innesto della strada di lottizzazione a partire dalla Strada comunale di Monte Bagnolo - Valbiancara di un cancello carrabile ed uno pedonale. La parte ad ovest della recinzione è invece realizzata con rete sciolta a maglia romboidale e paletti in ferro.

La corte di pertinenza esclusiva risulta in parte destinata a verde ornamentale, in parte ricoperta di ghiaino e in parte pavimentata in cemento.

L'abitazione è articolata su tre livelli e divisa in due unità immobiliari distinte, collegate tra loro mediante vano scala che è individuato al Catasto Fabbricati come bene comune non censibile, così come il portico in legno ubicato sul lato ovest della villetta, il lastrico adiacente al portico e la stessa corte.

L'immobile nel suo complesso è suddiviso in due appartamenti di seguito descritti ed indicati con le lettere **A** e **B**, con relative pertinenze (lettere **C** e **D**)

A) Appartamento al piano primo sottostrada (Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, sub 5), compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza (Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, sub 4, lettera C) e terreno su cui insiste il fabbricato (Comune di Perugia, Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122)

Si accede all'appartamento dal portone principale posto al piano terra e tramite vano scala e rampa di scala (Part. n. 122, sub 4), bene comune non censibile

dell'abitazione.

L'appartamento dato il dislivello del terreno su cui insiste il fabbricato, di fatto è situato al piano terra per quanto concerne la zona giorno ed una camera da letto matrimoniale (lato est) ed al piano seminterrato per quanto concerne gli altri locali (lato ovest dell'edificio).

È costituito da un soggiorno con cucina abitabile a vista, una camera da letto matrimoniale, due bagni senza finestra, una cameretta con ripostiglio ed un disimpegno. Lungo il lato ovest dell'immobile, collegato tramite porta posta in corrispondenza del disimpegno, si trovano tre locali adibiti a fondo dove è collocata una caldaia a biomassa (alimentata con pellet), che permette il riscaldamento dell'intero fabbricato, è presente anche una caldaia a metano.

L'immobile è dotato di pavimenti in monocottura e cotto per quanto concerne la zona giorno e il disimpegno, infissi e serramenti in legno, finestre munite di vetri doppi, persiane in pvc. Presente impianto idrico, elettrico, i radiatori sono in alluminio.

Nel soggiorno vi è un camino.

Dalla porta-finestra della zona giorno (soggiorno) si accede direttamente alla corte di pertinenza esclusiva del fabbricato, al piano terra.

I locali fondo (seminterrati) sono dotati di pavimento in monocottura, intonacati e tinteggiati, fatta eccezione per il soffitto. Presente impianto idrico ed elettrico. Sono muniti di tre aperture dotate di infissi in alluminio con relativa bocca di lupo per l'aerazione ed illuminazione. In uno dei locali fondo è collocata la caldaia alimentata con pellet che è utilizzata per il riscaldamento dell'intero fabbricato ad uso abitativo.

Altezza dei locali: 2,35 m

Superficie commerciale appartamento (lettera A): 155 mq

Il tutto in buono stato di conservazione e di manutenzione.

B) Appartamento al piano primo sottostrada (Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, sub 6), compresi i diritti sulle parti comuni di pertinenza (Comune di Perugia, Catasto Fabbricati, Foglio n. 174, Part. n. 122, sub 4, lettera C) e terreno su cui insiste il fabbricato (Comune di Perugia, Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122)

Si accede all'unità abitativa in oggetto (appartamento in abitazione in villino) tramite portone blindato in legno posto sul lato ovest del fabbricato, ingresso comune per entrambi gli appartamenti dell'immobile esecutato.

L'unità abitativa è distinta al piano terra ed al piano primo (sottotetto).

Il piano terra è costituito da un soggiorno con cucina a vista, posti rispettivamente sul lato ovest ed est dell'unità abitativa, tre camere da letto, di cui due matrimoniali, due bagni con finestra, disimpegno centrale dove è collocata una stufa.

Sul lato est che si affaccia sulla corte sottostante al piano terra, è posta la cucina e due camere da letto, una matrimoniale ed una cameretta.

Sul lato opposto (di fatto piano terra, dato il dislivello del terreno su cui insiste l'immobile), lato ovest, si affacciano il soggiorno, una camera da letto matrimoniale dotata di bagno e sul lato nord un bagno grande con finestra.

Tutti i locali sono pavimentati con monocottura. I rivestimenti delle pareti verticali dei bagni sono in piastrelle di ceramica. Infissi in legno, doppi vetri alle finestre, persiane in pvc. Radiatori in ghisa in tutti i locali dell'appartamento.

Il riscaldamento dell'unità abitativa avviene tramite caldaia alimentata con pellet e

caldaia a metano.

Si accede dalla cucina e dalle camere da letto ad un terrazzo posto sul lato est dell'edificio, pavimentato in monocottura e munito di parapetto in metallo.

Presente impianto idrico-sanitario ed elettrico.

Altezza dei locali: 2,70 m

Dal vano scala, tramite rampa di scala si accede al piano primo a destinazione di uso soffitta, pertinenza esclusiva dell'unità abitativa in oggetto.

La soffitta è allo stato grezzo, non pavimentata, non intonacata né tinteggiata, ma con muratura portante di blocchi di tufo a vista e pilastri in mattoni pieni.

È dotata di sette aperture, due finestre sul lato ovest, due finestre sul lato nord e tre finestre sul lato est. Sono inoltre presenti tre lucernari per l'illuminazione dotati di infissi e vetro. Il solaio in legno è stato recentemente ristrutturato.

Non è presente impianto idrico, né elettrico.

Il locale è diviso in due parti tramite un tramezzo in mattoni forati.

Altezza massima della soffitta al colmo: 2,60 m

Altezza minima della soffitta (lato est ed ovest): 1,10 m e 1,20 m

Superficie commerciale appartamento (lettera B): 172 mq

Il tutto in buono stato di conservazione e di manutenzione.

C) Bene comune non censibile (Foglio n. 174, Part. n. 122, Sub 4)

Comprende le pertinenze comuni al fabbricato distinto nelle due unità immobiliari di cui sopra (lettere A e B).

È costituito da un portico in legno, recentemente realizzato, un lastrico e la corte circostante l'immobile della superficie di circa 900 mq.

Questa ultima è completamente recintata su tutti i lati, fatta esclusione per parte del

lato a sud che confina con il muro perimetrale di altra proprietà.

La corte è in parte adibita a verde ornamentale con varie essenze erbacee arboree (conifere e olivi) ed arbustive, in parte è ricoperta di ghiaio e in parte è pavimentata in cemento.

In corrispondenza della zona posta ad est della corte vi è un camino in mattoni.

Il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione, data anche la recente realizzazione della recinzione con muretto in c.a. e soprastante ringhiera in metallo dotata di due accessi, uno carrabile e l'altro pedonale.

L'immobile insiste su un terreno, (Catasto Terreni, Foglio n. 174, Part. n. 122, superficie 1.130 mq – Riferimento lettera **D**), particella con qualità "Ente Urbano", della superficie di 1.130 mq di cui circa 900 mq costituiscono la corte dell'immobile.

I beni immobili eseguiti sono **occupati** da: "(omissis)", titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1, che vi risiede e da "(omissis)" e **relativo nucleo familiare**, titolare del diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1, che vi risiedono.

CONFINI: proprietà "(omissis)", **Strada vicinale Monte Bagnolo – Valbiancara**, proprietà "(omissis)", **strada di lottizzazione**

La vendita avviene in un unico lotto al seguente prezzo base:

LOTTO N. 1 Prezzo base: € 354.600,00

(Euro trecentocinquantaquattromilaseicento//00)

Tanto si doveva riferire ad evasione del mandato ricevuto.

Assisi, li 09/12/2023

IL C. T. U.

*DOTT.SSA LAURA ROSATI
VIA TODI, 34 - 06083 BASTIA UMBRA (PG)
TEL. E FAX 075 8012906 – CELL. 3934530718
E-MAIL: studiorosati@hotmail.it
PEC: L.ROSATI@EPAP.CONAFPEC.IT*

Dr. Agr. Laura Rosati