

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Afferente l'Esecuzione Immobiliare n. 235/2022 R.G. Es.

Promossa da:

[REDACTED]

Esecutante

Avv. Grillo Giuseppe

CONTRO:

[REDACTED]

contumacia

Esecutato

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, con ordinanza del 18.01.2023 notificata il 19.01.2023, la S.V. disponeva al sottoscritto Dott. Ing. Guido Capuccini, il conferimento dell'incarico di C.T.U. con le modalità telematiche, onerandolo di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale che doveva contenere la seguente dicitura: *"Dichiara di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli"*.

Accettato l'incarico, il Sottoscritto inviava apposito atto di accettazione in data 19.01.2023 e provvedeva a contattare l'I.V.G. al fine di concordare un primo accesso all'immobile pignorato, in modo da provvedere all'inizio delle operazioni peritali.

La S.V. formulava altresì allo Scrivente il seguente



Quesito Tecnico:

1) Provvedeva esso esperto, prima di ogni altra attività, a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., 498 co2, 599 co 2, 8 n. 302, 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 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 e 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 derivanti 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. eventuale spesa 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 precedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, 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 della titolo di 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, 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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi



intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2); ad indicare la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, 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 e 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 della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzie 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 tal 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, indicando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel



ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo bozza di ordinanza di 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 definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupati, 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.

- referire 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 revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., 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 sino a 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 degli atti riportati nell'elenco del decreto di nomina, che per brevità di spazio non vengono elencati.

Contestualmente al deposito telematico il C.T.U. dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale 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).

Il Giudice Istruttore 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 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.

Il Giudice Istruttore 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 la 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 dell'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 Giudice Istruttore fissava l'udienza al 13.06.2023 ore 12,30.

Il Perito, avendo rilevato negli atti di causa la presenza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998, dichiarava completa la documentazione ai sensi dell'art. 567 co. 2 del c.p.c., 498 co 2, 599 co 2.

Il C.T.U. pertanto, provvedeva a contattare l'I.V.G. per concordare un primo accesso ai locali, che veniva fissato per il giorno lunedì 13.02.2023 alle ore 15,15; lo Scrivente pertanto provvedeva in data 25.01.23 a comunicare all'esecutato, mediante l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, la data di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali.

Alla data stabilita lo Scrivente si recava sul posto ubicato in Via Giovanni Giolitti n. 4 Scala B, frazione di San Mariano, Comune di Corciano, individuando insieme all'incaricato dell'I.V.G. Fabrizio Cetra, l'immobile comprendente il bene pignorato.

Alla data stabilita lo Scrivente e l'incaricato dell'I.V.G., procedevano all'inizio delle operazioni peritali presso l'abitazione posta al 4° piano e l'autorimessa al piano 1° interrato, facente parte di una costruzione ubicata in Via Giovanni Giolitti n. 4/B, frazione di San Mariano, Comune di Corciano, alla presenza dell'esecutato [REDACTED] alla quale venivano illustrate tutte le funzioni del custode dell'I.V.G.



Lo Scrivente, individuati i beni pignorati, prendeva visione dei luoghi, procedeva ad identificare ed analizzarne lo stato dei luoghi, eseguendo un accurato esame planimetrico al fine di verificare la corrispondenza dei cespiti con quelli oggetto della procedura di esecuzione e provvedeva al rilievo e alla fotografia dei luoghi medesimi comprendenti l'abitazione al quarto piano e l'autorimessa al piano interrato, in normali condizioni; all'interno dell'immobile sono presenti beni mobili di proprietà del debitore.

L'immobile risulta occupato dal debitore [REDACTED] e dal nucleo familiare composto da [REDACTED] e dal figlio minore [REDACTED]

(Allegato n. 6: Verbali delle operazioni peritali di primo accesso e copia notifiche dell'inizio operazioni peritali).

(Allegato n. 7: Documentazione Anagrafica).

In base alla tipologia, natura, ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica, accessibilità e consistenza dei beni in esame, a giudizio dello Scrivente si impone la formazione di **un lotto (LOTTO 1)** per la vendita senza incanto in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche del cespite, con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale.

Il C.T.U. esauriti i necessari sopralluoghi, procedeva ad esaminare gli atti di causa, al fine di conoscere tutte quelle notizie necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici; provvedeva altresì a completare tutte le operazioni di rilievo mediante il calcolo numerico finalizzato alla determinazione delle consistenze necessarie per procedere alla valutazione immobiliare.



Svolte quindi le opportune visure catastali per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, proceduto ad eseguire l'Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi relativa a pratiche edilizie del Comune di Corciano, attraverso il SUAPE dello stesso Comune, onde verificare la rispondenza del bene con gli strumenti edilizi e urbanistici vigenti, eseguiti gli opportuni aggiornamenti ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone specifiche, lo Scrivente si ritiene essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale benchè ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, sarà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

A) DATI DELL'IMMOBILE RELATIVI

**ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE E ALLA NOTA DI
TRASCRIZIONE.**

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.

C) ACCERTAMENTI VARI:

- C₁ Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento;**
- C₂ Accertamento dello stato di possesso degli immobili;**
- C₃ Accertamento Spese Condominiali;**
- C₄ Accertamento di eventuali gravami;**
- C₅ Accertamenti Edilizi;**
- C₆ Accertamenti catastali;**

D) VALUTAZIONE.

E) FORMAZIONE DEL LOTTO UNO



**A) DATI DELL'IMMOBILE RELATIVI
ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE E ALLA NOTA DI
TRASCIZIONE**

Verbale di Pignoramento Immobili, emesso da Uff. Giudiziario del Tribunale di Perugia - sede Perugia, Repertorio n.ro 4438 del 30.11.2022, trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia in data 21.12.2022, al reg. gen. n. 37866, reg. part. n. 26930, a favore di [REDACTED], Sede di Modena, (c.f. [REDACTED]), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) gravante su diritto di proprietà (quota 1/1) dei seguenti immobili così individuati:

A₁. Piena Proprietà (quota 1/1) su Appartamento di tipo civile posto al quarto piano di un edificio sito nel Comune di Corciano (PG), frazione San Mariano, Via Giovanni Giolitti n. 4/B, così censito:

- **N.C.E.U. del Comune di Corciano, Foglio n. 46, particella n.ro 602 sub 60** (Cat. A/2 Abitazione civile, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, - Dati di superficie: Totale: 69 m², Totale escluse aree scoperte: 69 m², Rendita Catastale € 429,95 Indirizzo: Via Luigi Settembrini, piano 4 scala C);

Sono comprese nel pignoramento anche le quote proporzionali di proprietà sui beni comuni non censibili di cui al Foglio n. 46, Particelle 602 Subalterni 30 e 35.

A₂. Piena Proprietà (quota 1/1) su Autorimessa al piano primo sotto strada di un edificio sito nel Comune di Corciano (PG), frazione San Mariano, Via Giovanni Giolitti n. 4/B, così censito:

- **N.C.E.U. del Comune di Corciano, Foglio n. 46,**



particella n.ro 602 sub 104 (Cat. C/6 Autorimessa, classe 3, Consistenza 12 m², Dati di superficie: Totale: 14 m² – Totale escluse aree scoperte 14 m² - Rendita Catastale €. 31,61, - Indirizzo: Via Luigi Settembrini, piano S1);

Sono comprese nel pignoramento anche le quote proporzionali di proprietà sui beni comuni non censibili di cui al Foglio n. 46, Particelle 602 Subalterni 30, 31, 112.

(Allegato n. 3: Nota di trascrizione Pignoramento Immobiliare)

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito da un appartamento posto al piano quarto ed un autorimessa posta al piano primo interrato, facente parte di una costruzione a destinazione residenziale, ubicata nella frazione di San Mariano, Via Giovanni Giolitti n. 4 Scala B (già Via Luigi Settembrini), Comune di Corciano.

La costruzione comprende tre palazzi collegati dal piano interrato dove sono ubicate le autorimesse, compresa quella oggetto di esecuzione, le corsie di manovra e le scale di accesso; uno di questi edifici fuori terra, comprende l'abitazione oggetto della presente procedura di esecuzione e si sviluppa al piano terra con la corte, il portico, l'androne d'ingresso comune, il vano scala ed ascensore condominiale, ed alcuni appartamenti, dal piano primo al piano sesto con le abitazioni, oltre la copertura all'ultimo piano.

(Allegato n. 2: Planimetria dell'elaborato planimetrico)

L'edificio pluripiano, di cui l'appartamento al piano quarto e l'autorimessa al piano primo interrato, di proprietà del debitore, vi fanno parte, è posto nella frazione di San Mariano, dotata di infrastrutture a carattere sia primario che secondario,



il cui abitato circostante è ricco di edifici pluripiano analoghi a carattere residenziale; nelle vicinanze si trovano tutti i servizi necessari, quali negozi, farmacie, ufficio postale, scuole e servizi vari.

La frazione è collegata molto bene con il capoluogo di provincia e le altre località umbre.

Il complesso edilizio è stato edificato dalla Società EDILCENTRO S.r.l., con struttura portante di travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento per gli orizzontamenti di piano e copertura; normale è il livello delle finiture esterne.

I prospetti sono caratterizzati prevalentemente da una muratura in mattoncini di laterizio faccia-vista, ad esclusione delle facciate in corrispondenza del piano terra che risultano intonacate e tinteggiate; anche le porzioni interessate dai balconi dotati di ringhiera in ferro verniciata, presentano i prospetti intonacati e tinteggiati;

A livello del piano terra, è presente la corte di pertinenza dell'intero fabbricato, che risulta pavimentata con mattonelle in graniglia di forma quadrata; le parte destinata alla manovra, alla sosta ed al parcheggio, risulta asfaltata.

(Allegato n. 1: foto n. 1-2-3-4-5-43-44-45)

L'ingresso presenta una corte in parte coperta da portico, caratterizzata dalla pavimentazione in mattonelle di graniglia, dal soffitto del solaio del piano primo e dai pilastri intonacati, ed è presente l'impianto elettrico d'illuminazione dotato di punti luce e di comando.

Il portone d'ingresso comune, e relativo alla scala B, è realizzato da un infisso in alluminio e vetro a due ante in buono stato di conservazione e manutenzione.



(Allegato n. 1: foto n. 6-7-8-9)

Superato il portone si entra nell'androne d'ingresso condominiale utilizzato da tutti i condomini e composto da un ingresso, un vano scala e vano ascensore, le cui finiture risultano caratterizzate dalle pavimentazioni e dal rivestimento dei gradini in materiale lapideo corredate di battiscopa dello stesso materiale, dalle pareti intonacate e tinteggiate, dalla scala con parapetto in alluminio intervallata da pianerottoli su cui sono collocate le aperture perimetrali costituite da finestre a due ante con avvolgibili in p.v.c..

Buono è lo stato di manutenzione e conservazione degli spazi comuni, dotati anche di impianto elettrico d'illuminazione dotato di prese, punti di comando e corpi illuminante.

(Allegato n. 1: foto n. 10-11-12-13)

La costruzione è riunita in condominio.

Da un'attenta lettura dell'atto di provenienza, e dell'elaborato planimetrico, il bene immobile messo in vendita, comprende anche i diritti di comproprietà sulle parti comuni quali:

- sulla particella n. 602 sub 30: corte pertinenziale circostante il fabbricato, portico al P.T. e lastrico solare; (bene comune all'Abitazione e all'Autorimessa);
- sulla particella n. 602 sub 34: androne d'ingresso, scala e ascensore; (bene comune all'Abitazione);
- sulla particella n. 602 sub 31: scala di accesso al piano seminterrato; (bene comune all'Autorimessa);
- sulla particella n. 602 sub 112: corsia di manovra dei locali garages e scala; (bene comune all'Autorimessa).



Il bene immobile messo in vendita, comprende anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle altre parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui le medesime porzioni fanno parte, così come stabilito dalla Legge e dal Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali, allegato alla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Leonardo Pecchioli di Perugia in data 27.12.1993, registrata a Perugia il 13.01.1994 al n. 139 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 26.01.1994 al n. 1448 di formalità.

(Allegato n. 2: Elaborato planimetrico)

Lo Scrivente accertava che la particella n. 602/35, riportata nell'atto di pignoramento come bene comune all'abitazione posta in vendita, corrispondente invece ad un appartamento estraneo alla procedura di esecuzione; la particella censita come bene comune all'abitazione posta in vendita, risulta essere invece la part. 602/34, così come riportata sia nell'atto di provenienza che nell'elaborato planimetrico, a cui corrisponde l'androne d'ingresso, la scala ed ascensore.

Si rileva altresì che il palazzo comprendente l'abitazione in vendita, corrisponde al civico 4 scala B, quando l'elaborato planimetrico lo individua con la scala C.

(Allegato n. 2: Documentazione catastale: Elaborato planimetrico)

(Allegato n. 3: Doc. ipo-catastale: Visure aggiornate e Nota di Trascrizione atto di provenienza)

Descrizione analitica abitazione - Foglio n. 46,

particella n.ro 602 sub 60

Appartamento al piano Quarto



Vi si accede dal pianerottolo del quarto piano; il portone d'ingresso collocato vicino al vano ascensore è in legno del tipo ad un anta, con serratura di sicurezza, dotato di mostre e contro mostre, in buono stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: foto n. 13-14)

L'abitazione della superficie calpestabile di circa 56,90 m² risulta in normale stato di manutenzione e di conservazione e presenta la superficie residenziale così ripartita: vano per la zona giorno, composto da ingresso-vano guardaroba, angolo cottura con parete attrezzata a cucina, soggiorno (superficie calpestabile: circa 24,00 m²), disimpegno servente i vani della zona notte (superficie calpestabile: circa 3,21 m²), camere da letto ad uso matrimoniale (superficie calpestabile: circa 15,90 m²), uno studio utilizzato come camera singola (superficie calpestabile: circa 7,48 m²), ed un bagno (superficie calpestabile: circa 6,30 m²); il vano di 7,48 m² utilizzata come camera da letto singola essendo inferiore ai 9 m² non presenta i requisiti per tale utilizzo.

L'altezza d'interpiano è di circa 2,73 metri.

(Allegato n. 2: Planimetria catastale)

Infissi perimetrali

Tutti i vani, ad eccezione del corridoio, presentano le superfici ed i volumi afferenti illuminati ed areati a mezzo di finestre a due ante in legno trattati al naturale corredati di vetrocamera, avvolgibili in p.v.c., zanzariere, soglie interne in granito e quelle esterne in materiale lapideo, ad eccezione di quella del bagno che risulta ad una sola anta; tutte vertono in normale stato di conservazione e manutenzione.

Infissi interni



Tutte le porte interne in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sono ad un'anta in legno tamburato complete di cornici mostre e contro-mostre; quella di separazione tra la zona giorno e quella notte presenta la specchiatura in vetro.

Finiture

Le finiture, di buon livello qualitativo, sono caratterizzate dalle pareti e dai soffitti intonacati e tinteggiati, dalla pavimentazione in parquet corredata di battiscopa sempre in legno; fa eccezione il locale bagno che presenta la pavimentazione ed il rivestimento in mattonelle di ceramica di forma rettangolare.

La parete attrezzata a cucina direttamente in comunicazione con la zona soggiorno, è dotata di tutti gli attacchi per gli impianti tecnologici necessari (idrico, elettrico, gas domestico) e presenta un rivestimento alle pareti in mattonelle di ceramica di forma quadrata, limitato ad una certa altezza.

(Allegato n. 1 : Foto n. 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26)

Il bagno è caratterizzato dalla pavimentazione e dal rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica di forma rettangolare, dal soffitto e parte delle pareti intonacate e tinteggiate, dagli impianti igienico sanitari funzionanti in vetro-china in buono stato di conservazione e manutenzione quali un lavandino, vaso igienico, un bidet un piatto doccia in vetro-china con cabina in p.v.c., tutti dotati di rubinetteria in acciaio cromato; è presente l'adduzione e lo scarico per la lavatrice.

(Allegato n. 1 : Foto n. 27-28-29-30-31)



Impianti

Gli impianti presenti, funzionanti e realizzati sottotraccia, sono in normale stato di conservazione e manutenzione e riguardano quello elettrico d'illuminazione dotato di prese e punti di comando, TV, quello idrico, di riscaldamento del tipo autonomo alimentato a gas metano con produzione di acqua sanitaria con caldaia murale posta in una nicchia con anta in legno ricavata nel locale soggiorno, con vani riscaldati con elementi radianti in alluminio.

(Allegato n. 2: Planimetria Catastale Pianta Piano Quarto)

Autorimessa al piano Primo Sottostrada - Foglio n. 46, particella n.ro 602 sub 104

L'autorimessa si raggiunge attraverso gli spazi comuni: dalla corte di pertinenza, si scende al piano primo sotto-strada attraverso un vano scala in cemento armato con pedate rivestite in mattonelle di graniglia, dotato di cancello in ferro con apertura automatizzata.

(Allegato n. 1: Foto n. 32-33-34-35)

Esiste anche un'altra scala comune a chiocciola che collega il piano terra con il piano primo sotto-strada.

Il piano primo sotto-strada, presenta gli spazi comuni condominiali caratterizzati dalla pavimentazione a giunti di resina della corsia carrabile, servente gli ingressi alle singole autorimesse e collegata alla rampa comunicante con l'esterno corredata di cancello in ferro verniciato, dalle pareti ed i soffitti della struttura orizzontale in latero-cemento tinteggiati, e dagli impianti quali quello elettrico d'illuminazione e idrico eseguiti fuori traccia; tutto in modesto stato di manutenzione e conservazione, necessitando di interventi edili al ripristino di



tali finiture.

(Allegato n. 1 : Foto n. 36-37-38)

Internamente presenta la stessa pavimentazione a giunti in resina della corsia esterna impermeabile e antisdrucchiolo; le pareti sono intonacate e tinteggiate al grezzo, i soffitti caratterizzati dall'intradosso del solaio in latero-cemento privo di intonacatura.

E' presente una porta basculante in alluminio funzionante.

Modesto è il livello delle finiture, e normale è lo stato di manutenzione e conservazione; è presente l'impianto elettrico d'illuminazione e l'impianto idrico, con un piccolo lavandino in p.v.c., eseguiti fuori traccia.

La superficie calpestabile è di circa 12,40 mq.; l'altezza d'interpiano è di circa 2,50 metri.

(Allegato n. 1 : Foto n. 39-40-41-42)

(Allegato n. 2: Planimetria Catastale Piano Primo Sottostrada)

C) ACCERTAMENTI VARI

C1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento

Dalla certificazione notarile della Dr. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica n. 4, a tutto il 21.12.2022, nonché dalla verifica esperita dallo Scrivente il 20.02.23, presso i registri dell'Agenzia del Territorio di Perugia, a tutto il 17.02.23 gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione, risultano di proprietà per 1/1 dell'esecutato sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]) e si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Al sig. [REDACTED] la quota dell'intero in piena



proprietà degli immobili ubicati in Via G. Giolitti n. 4/B (già Via Luigi Settembrini), frazione di San Mariano, Comune di Corciano, catastalmente così identificati al Foglio n.ro 46 particella n.ro 602 sub. 60 (Abitazione di tipo civile A2) e al Foglio n.ro 46 particella n.ro 602 sub. 104 (Autorimessa C6), oltre ai diritti di proprietà pro-quota sui beni comuni (Enti Comuni: Foglio n. 46 particelle nn. 602/30, 602/31, 602/34, 602/112), sono pervenuti attraverso il seguente atto di trasferimento:

- **Atto di Compravendita, del 30.05.2007 ricevuto dal Notaio Caiazza Alfredo in Perugia, Rep. n.ro 33321/13893, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 05.06.2007, al reg. gen. n. 18871, reg. part. n. 10709.**

Gli immobili oggetto di compravendita sono pervenuti all'esecutato da parte di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], (c.f. [REDACTED]).

CRONOSTORIA

A [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili ubicati nella frazione di San Mariano, comune di Corciano, catastalmente così identificati al Foglio n.ro 46 particella n.ro 602 sub. 60 e particella n.ro 602 sub. 104 oltre ai diritti pro-quota sui beni comuni, è pervenuta attraverso il seguente atto di trasferimento:

Atto di Compravendita per notar Carbonari Marco in Perugia, Rep n.ro 58732/11994 del 08.11.1999, registrato a Perugia il 26.11.1999 al n. 6437, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 17.11.1999, al numero generale n.ro 25142 e numero particolare n.ro 15406 da [REDACTED]



██████████ nato a ██████████ il ██████████ (c.f. ██████████) e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (c.f. ██████████).

(Allegato n. 3 : Doc. ipo-catastale: Visure aggiornate e Nota di Trascrizione atto di provenienza)

C2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili

E' stato accertato, attraverso certificazione nell'anagrafe nazionale della popolazione residente nel Comune di Corciano del 17.03.2023, che nell'immobile pignorato ubicato in Via Giovanni Giolitti n. 4 Scala B interno 12, frazione di San Mariano, Comune di Corciano, vi risiede la famiglia anagrafica così composta: il sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (esecutato), la sig.ra ██████████ nata in ██████████ il ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████

Il bene immobile risulta occupato dalla famiglia anagrafica dell'esecutato, ivi residenti.

(Allegato n. 7: Certificato contestuale di Residenza, e Stato di famiglia)

C3. Accertamenti Spese Condominiali

Lo Scrivente, da un attenta lettura dell'atto di provenienza accertava che il bene immobile messo in vendita, comprende anche i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, così come stabilito dalla Legge e dal Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali, allegato alla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Leonardo Pecchioli di Perugia in data 27.12.1993, registrata a Perugia il 13.01.1994 al n. 139 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia il



26.01.1994 al n. 1448 di formalità.

Lo Scrivente, accertava che il bene è riunito nel "Condominio Via Giolitti" - via Giolitti n. 4 scala a-b-c, 06073 Corciano (Pg); C.F. 94084850547, amministrato dalla Società Multiservice S.r.l., via 4 Giornate di Napoli, 3 - 06073 Ellera di Corciano (Pg).

Dalla comunicazione dell'amministratore ricevuta a mezzo email, riportato nell'allegato n. 5, si evince che:

a. L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie relative al sig. [REDACTED] secondo il preventivo comprendente il periodo dal 01.01.23 al 31.12.2023 ammontano ad €. **421,99**, salvo conguaglio di consuntivo;

b. Spese straordinarie: il condominio ha deliberato di fare i lavori Superbonus 110% che comporteranno delle spese connesse agli stessi non ancora ripartite tra i condomini;

c. Non ci sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla stima della perizia.

Le spese condominiali relative al sig. [REDACTED] sono relative alle successive rate in scadenza per l'esercizio 2023 e salvo conguaglio di consuntivo, costituite da 4 rate bimestrali dell'importo di €. 74,00 per un totale di €. **296,00**;

d. Non ci sono cause in corso.

(Allegato n. 5: Documentazione Spese Condominiali)

C4. Accertamento di eventuali gravami: formalità, vincoli o oneri

Dalla verifica esperita presso la CC.RR.II. di Perugia in data 20.02.2023, lo Scrivente accertava a tutto il 17.02.2023, che sulla proprietà dei beni pignorati gravano le stesse formalità pregiudizievoli riportate nella Certificazione Notarile



Sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 22.12.2022 dal Dr. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA), con studio in piazza della Repubblica n. 4, a tutto il giorno 21.12.2022 riportata agli atti, quali:

- *Verbale di Pignoramento Immobili, emesso da Uff. Giudiziario del Tribunale di Perugia - sede Perugia, Repertorio n.ro 4438 del 30.11.2022, trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia in data 21.12.2022, al reg. gen. n. 37866, reg. part. n. 26930, a favore di [REDACTED] Sede di Modena, (c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED] gravante sugli immobili del Comune di Corciano, individuati al Catasto Fabbricati al Foglio n.ro 46, particella n.ro 602 sub. 60 (A2) e particella n.ro 602 sub. 104 (C6) per la quota intera (1/1) del diritto di proprietà.*

Sono comprese nel pignoramento le quote proporzionali di proprietà sui beni comuni non censibili di cui al Foglio n. 46, Particelle 602 Subalterni 30-31-35-112.

- *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per €. 120.000,00 del 30.05.2007, rep. n. 33322/13894, atto notarile pubblico per notar Caiazza Alfredo di Perugia, iscritta in data 05.06.2007, presso l'Agenzia del Territorio di Perugia al registro particolare n. 5003 - registro generale n. 18872, per un totale di €. 240.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto in viale Tupini n.180, Roma (c.f. [REDACTED]) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED] gravante sugli immobili pignorati.*



Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura:

1 IPOTECA VOLONTARIA

1 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Da un'attenta analisi dell'elaborato planimetrico, e dell'atto di provenienza dei beni pignorati, lo Scrivente accertava che tra i beni comuni all'abitazione, c'è l'androne d'ingresso, la scala e l'ascensore corrispondenti alla particella 602/34, quando invece nella nota di trascrizione del pignoramento tale bene comune è riportato con la particella n. 602/35 a cui corrisponde invece un appartamento a piano terra estraneo alla procedura di esecuzione.

Si rileva altresì che il palazzo oggetto dell'abitazione in vendita, corrisponde al civico 4 scala B, quando l'elaborato planimetrico lo individua con la scala C.

(Allegato n. 2: Documentazione catastale: Elaborato planimetrico)

(Allegato n. 3: Doc. ipo-catastale: Visure aggiornate e Nota di Trascrizione)

C5. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini, mediante richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso Area Tecnica - SUAPE, Ufficio Unico Associato Urbanistica-Edilizia Privata - SUAPE del Comune di Corciano (Prot. N.ro 8623 del 03.03.23 Pratica N.ro 28/23 e Prot. N.ro 8624 del 03.03.23 Pratica N.ro 29/23) L'ufficio preposto comunicava allo Scrivente (ai sensi dell'art. 3 comma 1, D.P.R. 12.04.2006 N.ro 184) i seguenti atti amministrativi rinvenuti nell'archivio comunale, e relativi all'edificazione



della costruzione comprendente l'abitazione e l'autorimessa in oggetto, realizzata dalla Società EDILCENTRO S.r.l., quali:

- 1) Concessione Edilizia n. 6373 del 24.10.1991 relativa ai Lavori di ultimazione immobile - Variante al progetto, Fabbricato A; rilasciata a Edilcentro S.r.l.
- 2) Concessione Edilizia n. 7486 del 03.10.1992 Variante alla C.E. n. 6373 del 24.10.91 per la realizzazione di un fabbricato residenziale (due corpi di fabbrica); rilasciata a Edilcentro S.r.l.
- 3) Concessione Edilizia n. 8067 del 12.01.1994 Variante per la realizzazione di un edificio residenziale, ed ampliamento garages interrati; rilasciata a Edilcentro S.r.l.

La variante ha riguardato modifiche alla distribuzione interna con lo spostamento di alcuni tramezzi, l'eliminazione delle torrette degli ascensori e delle scale, in quanto non è previsto l'accesso alla copertura, oltre alla realizzazione dell'ampliamento dei garages, completamente interrati e previsti sulla prosecuzione della corsia attuale.

(Allegato n. 4: Documentazione Edilizia - Concessione Edilizia, Relazione tecnica illustrativa, Tavola della planimetria di progetto piano 4°)

- 4) D.I.A. (ex art. 4 Legge 04.12.93 n. 493 e successive modifiche) del 27.09.1995 Prot. n. 17521 rilasciata a Edilcentro S.r.l. relativa a variante alla C.E. n. 8067 del 12.01.1994 per l'ampliamento garages interrati.

La variante ha riguardato modifiche alla sagoma ed ai tramezzi, che interessano parte dei garages al piano interrato.

(Allegato n. 4: Documentazione Edilizia - D.I.A., Relazione tecnica illustrativa, Tavola della planimetria stato autorizzato e stato modificato del piano interrato)

- 5) Certificato di Agibilità relativo all'appartamento in oggetto



(particella n. 602 sub 60), rilasciato in data 20.08.1999; il locale garage, non risulta autorizzato nel certificato in menzione, non venendo riportata tra le autorimesse autorizzate la particella n. 602 sub 104.

Da un'attenta lettura dell'atto di provenienza si rileva infatti che la parte venditrice sig.ra [REDACTED] (nata il [REDACTED]), si obbligava ad ottenere a proprie cura e spese il certificato di agibilità relativo al garage.

(Allegato n. 4: Documentazione Edilizia - Certificato di Abitabilità).

Conformità edilizia-urbanistica

Dall'analisi e lo studio della documentazione ricevuta, lo Scrivente accertava che il cespite oggetto della presente procedura di esecuzione (abitazione e garage), sono stati realizzati in forza dei titoli abilitativi e concessori di cui sopra.

Si rileva però che il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato solo per l'abitazione e non per l'autorimessa; pertanto sarà necessario istruire una pratica edilizia per l'ottenimento dell'agibilità anche per il locale garage.

Il Certificato di Agibilità da richiedere dovrà attestare che l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo rilasciato, nonché attestante le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità dell'edificio, di sicurezza degli impianti negli stessi installati (dichiarazione di conformità degli impianti), valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Dal confronto tra i grafici assentiti e lo stato dei luoghi è stato accertato che:



Abitazione: la planimetria catastale che quelle autorizzate dal Comune di Corciano sono conformi allo stato dei luoghi;

Garage: la planimetria catastale e quella autorizzata dal Comune di Corciano mediante D.I.A. del 27.09.1995 Prot. n. 17521 rilasciata a Edilcentro S.r.l. per l'ampliamento garages interrati, sono conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione dell'altezza riportata sulla planimetria catastale che riporta la quota di 2,60 metri, quando quella effettivamente misurata risulta di circa 2,50 mt.

Tutti gli oneri e le spese per la regolarizzazione della planimetria catastale e l'ottenimento del Certificato di Agibilità del garage, dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario.

(Allegato n. 4: Documentazione Edilizia)

(Allegato n. 2 :Documentazione catastale: Planimetrie Catastali)

C6. Accertamenti catastali

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, riscontrando che tutto quanto fin'ora descritto ed oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, è censito alle seguenti unità catastali definite dalle corrispondenti particelle:

Appartamento al Piano Quarto

N.C.E.U. Comune di Corciano (Perugia), Foglio n. 46, particella n. 602 sub. 60

Categoria: A/2 - Classe: 4 - Consistenza: 4,5 vani - Dati di Superficie: Totale: 69 mq., Totale escluse aree scoperte: 69 mq. - Rendita: €. 429,95 - Indirizzo: Via Luigi Settembrini, scala C, piano 4



Intestatario:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) - Diritto di Proprietà per 1/1.

Confinanti:

Pianerottolo condominiale, parti condominiali esterne in affaccio, proprietà [REDACTED] (part. 602/61), proprietà [REDACTED] (part. 602/62), salvo altri.

Garage al Primo Piano Sottostrada

N.C.E.U. Comune di Corciano (Perugia), Foglio n. 46, particella n. 602 sub. 104

Categoria: C/6 - Classe: 3 - Consistenza: 12 mq. - Dati di Superficie: Totale: 14 mq., Totale escluse aree scoperte: 14 mq.- Rendita: €. 31,61 - Indirizzo: Via Luigi Settembrini, piano S1

Intestatario:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) - Diritto di Proprietà per 1/1.

Confinanti:

Corsia condominiale di accesso, [REDACTED] (part. 602/103), [REDACTED] (part. 602/105), salvo altri.

(Allegato n. 2 :Documentazione catastale: Visure storiche e Planimetrie Catastali)

La particella al Catasto Fabbricati n. 602, risulta individuata al Catasto Terreni dalle particelle n. 1045.

(Allegato n. 2 : Documentazione catastale: Mappa Censuaria)

Beni comuni non censibili

L'abitazione ha come beni comuni non censibili le part. 602 sub. 30 e n. 602 sub 34;

L'autorimessa ha come beni comuni non censibili le art. 602



sub. 30, n. 602 sub 31 e n. 602 sub. 112;

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali e nell'elaborato planimetrico, depositate presso l'Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco, e quanto riportato nelle planimetrie assentite amministrativamente, sono state accertate le seguenti difformità:

- la quota dell'altezza d'interpiano del locale garage riportata nella planimetria catastale risulta di 2,60 metri, quando quella rilevata risulta di circa 2,50 metri.;

- l'indirizzo riportato è relativo alla vecchia toponomastica che andrà aggiornata con l'esatta ubicazione: Via Giovanni Giolitti n. 4 scala B, loc. San Mariano, Comune di Corciano;

- l'elaborato planimetrico individua la palazzina comprendente i beni pignorati con la lettera C, quando invece la palazzina è realmente individuata dalla scala B.

Tali difformità andranno regolarizzate con costi posti a carico dell'aggiudicatario.

(Allegato n. 2 : Documentazione catastale: Elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni)

In forza di tutto quanto fin'ora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

D) VALUTAZIONE

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire alla data odierna ai beni immobili del **lotto n. 1**, oggetto della presente procedura di esecuzione, adottando i seguenti criteri di stima:

Misurazioni delle consistenze



Per i fabbricati si fa riferimento alla **Superficie Convenzionale Vendibile (S.C.V)**, che rappresenta nel caso di immobile avente destinazione residenziale, la somma:

a) della superficie lorda comprensiva della superficie calpestabile, dei muri maestri e dei tramezzi; i muri interni ed esterni vengono computati per intero fino a 50 cm. se esclusivi, mentre nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri se in comune;

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, portici;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (fondi, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, corti esclusive, giardini ecc.).

Il computo delle superfici inerenti la **Superficie Convenzionale Vendibile (S_{cv})** è stato effettuato adottando i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore di 50 cm.;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- d) 50% della superficie di fondi e autorimesse;

Calcolo delle consistenze

Il calcolo delle consistenze è riferito alle misurazioni svolte in sito con distanziometro a onde; al fine dell'accertamento delle conformità, tali risultanze andranno confrontate con le superfici ricavate dagli elaborati grafici architettonici autorizzati e con quelle delle planimetrie catastali.

Criterio di stima adottato

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo" e cioè ricercare il più probabile valore venale del bene sulla base di prezzi unitari



(prezzo al metro quadrato nel caso di terreni e fabbricati) di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d'immobili simili, mirando a determinare il valore ordinario del bene supposto in condizioni normali.

La ricerca è eseguita sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona, delle quotazioni OMI e del listino dei prezzi accertati presso la Borsa Immobiliare edita dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria per la zona di riferimento, dell'ubicazione dei beni in oggetto, della posizione ed esposizione, della loro morfologia, dell'accessibilità, consistenza, della destinazione d'uso, oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare.

Il valore unitario di mercato adottato, terrà conto dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile, della condizione dell'immobile in cui si trova con i vizi e difetti descritti, così come risulta nella descrizione analitica.

La valutazione, tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione; nella fattispecie, l'immobile verrà stimato nello stato di fatto e di diritto in cui è stato trovato e rilevato e la valutazione verrà effettuata considerando le consistenze e le destinazioni regolarmente assentite e/o sanabili; in presenza di difformità sanabili, verranno detratti i costi e gli oneri relativi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale, nonché i costi relativi all'acquisizione dell'agibilità.

Per la determinazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere e che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell'immobile, si procederà in maniera sintetica.



VALUTAZIONE IMMOBILE

Consistenze

Locale	Superficie - Superficie - Coeffic. - S.C.V.		
	netta	lorda	
<u>Abitazione Piano 4° (part. 602/60)</u>			
<u>Superficie residenziale al Piano Quarto</u>			
Ingresso/Soggiorno/			
/Cucina:	24,00 m ²		
Corridoio:	3,21 m ²		
Camera:	15,90 m ²		
Camera singola:	7,48 m ²		
Bagno:	<u>6,30 m²</u>		
	56,90 m ²	69,00 m ²	1 69,00 m ²
Totale Residenziale		69,00 m ²	1 69,00 m ²

Autorimessa Piano Primo Sottostrada (part. 602/104)

Autorimessa	12,37 m ²	14,00 m ²	0,50	7,00 m ²
Totale Autorimessa				7,00 m ²

Totale Superficie Convenzionale Vendibile:

(69,00 m² + 7,00 m²) 76,00 m²

Valutazione

Abitazione e garage (part. 602/60 - 602/104)

Superficie convenzionale vendibile: 76,00 m²

Valore unitario: 1.200,00 €/m²

Valore di mercato: 76,00 m² x 1.200,00 €/m² = €. 91.200,00

Riduzione del valore del 4% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 91.200,00) €. 3.648,00

Prezzo base di vendita €. 87.552,00

€. 87.552,00 rappresenta il valore del cespite realizzata in conformità ai titoli abilitativi e/o sanabile



Detrazioni

Per la determinazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale, che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell'immobile, si procederà in maniera sintetica, come qui di seguito:

1) Oneri per Dichiarazione di Agibilità relativa all'autorimessa posta al piano interrato, previa presentazione di una pratica edilizia:

Onorari e Spese tecniche per procedimento di acquisizione dell'agibilità dell'opera contenente tutta la documentazione necessaria da presentare al SUAPE, comprensiva di Sanzioni Amministrative e Diritti::

(I.V.A. ed oneri accessori come per legge).....€. 3.000,00

2) Oneri per regolarizzazione catastale:

Onorari e Spese tecniche per aggiornamento toponomastica con l'esatta ubicazione, per aggiornamento della planimetria catastale autorimessa con l'esatta indicazione della quota d'interpiano, elaborato planimetrico con l'indicazione della scala B.

(I.V.A. ed oneri accessori compresi)..... €. 500,00

Totale Generale 1) + 2) . €. 3.500,00

€. 3.500,00 rappresenta il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni.

Determinazione del prezzo a base d'asta

Valore del cespite conformi e/o sanabili	€.	87.552,00
a detrarre: costi per la regolarizzazione	€.	<u>3.500,00</u>
Totale parziale	€.	84.052,00
Arrotondamento	€.	<u>52,00</u>
Totale	€.	84.000,00

**Prezzo a base d'asta da inserire nel
l'emanando Bando di vendita (lotto unico) €. 84.000,00**

Il valore del bene ricomprende i diritti e gli obblighi sulle parti



comuni a norma di legge e del Regolamento di condominio.

E) FORMAZIONE DEL LOTTO N. 1

Per la descrizione del lotto n. 1 si rimanda al Bando di Vendita nell'allegato n. 8.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia li, 17 marzo 2023

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Guido Capuccini)

