

TRIBUNALE DI PERUGIA – Sez. Civile

RELAZIONE DI CTU nel proc. n. 220-2021 RG Es. Imm.

(Udienza di rinvio: 20 settembre 2022)

Promosso da:

ALGOS S.R.L.

(MANDATARIA DELLA NOSTOS SPV S.R.L.)

Avv. Lucio Ghia

Contro



Avv. Renato Piero Biasci

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa Sara FIORONI,

Con decreto del 1° febbraio 2022, la S.V.I. ha nominato me sottoscritto dr. ing. Mauro Moscetti, con studio in Gubbio (PG) alla via Cesare Battisti n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia con il n. A1929, ed iscritto agli Albi dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Perugia rispettivamente con il n. 2099 e con il n. 580, consulente tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandomi a confermare, con modalità telematiche, entro dieci giorni dalla suddetta nomina, l'accettazione del seguente incarico:

“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 inadeguati;

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 esecutati;

- 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 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 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere 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 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 della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; 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, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; 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 una 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 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 ed 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 GE, 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 revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori; [...]"



In data 8 febbraio 2022, lo scrivente ha depositato l'istanza di “accettazione dell'incarico e giuramento del CTU”.

Con il suddetto decreto del 1° febbraio 2022, la SVI, nel rinviare la causa per il prosieguo al giorno 12 luglio 2022, poi differita al 20 settembre 2022, ha stabilito il termine per rispondere al quesito con relazione scritta, fissandolo “[...] *almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, [...] come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.; [...]*”).

Nel corso delle operazioni di consulenza si è reso necessario depositare, rispettivamente in data 13 giugno 2022 ed in data 20 agosto 2022, due istanze di CTU, ai fini della proroga del termine di deposito della perizia.

Le motivazioni che hanno indotto il sottoscritto a formulare tali richieste hanno attenuato principalmente: al tempo resosi necessario alla conclusione delle indagini presso il Comune di Valfabbrica, quindi al conseguente lasso di tempo occorso all'espletamento delle indagini e all'elaborazione di tutti i dati raccolti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo; i fascicoli risultavano completi di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c.

Con lettere del 27 febbraio 2022 e del 3 giugno 2022, trasmesse alle parti a mezzo racc. A/R e posta elettronica, che si producono in allegato unitamente alle notifiche di consegna ed alla altra corrispondenza intercorsa (**Cfr. All. n. 1**), è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali, previsto inizialmente per il giorno 9 maggio 2022, poi, posticipato al giorno 10 giugno 2020, sul posto; le operazioni di consulenza, precedute da alcuni accessi preliminari finalizzati allo studio dei luoghi, hanno avuto inizio in data 10 giugno 2022, sul posto.



Nel corso delle operazioni di consulenza venivano eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso gli Uffici dell'Agenzia Entrate per acquisire la documentazione catastale aggiornata, presso l'Archivio Notarile di Perugia per lo studio degli atti di provenienza, a rogito del notaio dr. Enzo Paolucci, riguardanti i beni pignorati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valfabbrica per verificare la regolarità urbanistico - edilizia degli immobili, presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o comodato ecc. interessanti le porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento, nelle zone limitrofe ai luoghi di causa per le varie indagini di mercato, infine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per un aggiornamento dei gravami e vincoli presenti a carico della ditta esecutata.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale e attuale proprietà degli immobili;
- 2) Descrizione degli immobili pignorati;
- 3) Indagini urbanistiche;
- 4) Vincoli e gravami;
- 5) Posizione condominiale;
- 6) Criteri estimativi e giudizio di stima;
- 7) Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
- 8) Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento;
- 9) Cronistoria nel ventennio e aggiornamenti ipotecari.



* * *

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTUALE PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Oggetto di pignoramento nell'esecuzione immobiliare n. 220-2021 RG, di cui si producono sia l'atto di pignoramento dell'avv. Lucio Ghia del Foro di Roma che la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del notaio dr. Giulia Messina Vitrano (**Cfr. All.ti nn. 2/a-b**), risultano complessivamente:

- diritti di 1/1 della piena proprietà, spettanti a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], sui seguenti beni posti in Comune di Valfabbrica (PG), Vocabolo Capanni n. 3, distinti al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

- a) foglio 36, part. 524, cat. A/2, classe 1, vani 8, sup. cat. 173 mq., rend. € 413,17;
- b) foglio 36, part. 515, cat. D/8, rendita € 2.410,00;

Catasto terreni:

- c) fgl. 36, part. 524, ente urbano, sup. 1.100 mq., senza rendita;
- d) fgl. 36, part. 515, ente urbano, sup. 1.630 mq., senza rendita.

A riguardo si produce la documentazione catastale attuale dei beni pignorati: mappe catastali, visure storiche per immobile e planimetrie catastali (**Cfr. All.ti nn. 3/a ÷ c**).

All'attualità ed al momento del pignoramento, risalente al 22 novembre 2021 (data di trascrizione), i beni oggetto di valutazione risultano pervenuti all'esecutata con:

- successione, in morte di [REDACTED] (codice fiscale: [REDACTED]) e deceduta il 23/01/2011, registrata a Frascati il 26/05/2011 al n. rep. 242/9990, trascritta il 14/12/2011 ai nn. di formalità 30416/20728 devoluta per legge, accettazione tacita di eredità trascritta il 28/03/2012 ai nn. di formalità 7523/5715.



Si producono inoltre i seguenti atti relativi alla provenienza nel ventennio preso in esame, alla data del 22/11/2021, dei beni pignorati:

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Enzo Paolucci di Perugia in data 19/10/2005, repertorio n. 113361/16177, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 24/10/2005 ai nn. di formalità 35451/20208 (Cfr. All. n. 4/a).

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Enzo Paolucci di Perugia in data 23/06/1995, repertorio n. 62909, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 30/06/1995 ai nn. di formalità 14022/9939 (Cfr. All. n. 4/b).

Dal primo dei due atti che precedono, precisamente dall'atto a rogito notaio Paolucci del 2005, risulta¹ che gli immobili pignorati sono gravati da:

- vincolo di destinazione agricola per 20 (venti) anni trascritto a Perugia l'11 ottobre 2004 al n. 19.879 riguardante il fabbricato *ad uso agriturismo* individuato nel C.F. di detto Comune al fgl. 36, part. 515 (corrispondente al C.T. al fgl. 36, part. 515 ente urbano di mq. 1.630);

- vincolo di asservimento di cubatura trascritto a Perugia il 28 febbraio 2003 al n. 4514 riguardante il terreno individuato con la part. 515.

Dal medesimo atto (rogito notaio Paolucci del 2005), risulta² inoltre che “[...] *sono compresi nella vendita di proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ad uso abitazione [...]*” individuato nel C.F. di detto Comune al fgl. 36, part. 524 (corrispondente al C.T. al fgl. 36, part. 524 ente urbano di mq. 1.100).

Si preavvisa, infine che, per l'edificio individuato con la part. 515, per quanto riguarda la destinazione ad *uso agriturismo* sopra menzionata quest'ultima non risulta assentita dai titoli urbanistici rilasciati dal Comune di Valfabbrica i quali, invece, autorizzano l'edificio all'uso di annesso agricolo (Cfr. All. n. 5).

¹ Cfr. All. n. 4/a: pag. 3.

² Cfr. All. n. 4/a: pagg. 2, 3.



2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di un compendio immobiliare costituito da:

- una porzione da cielo a terra di un fabbricato di maggior consistenza costituita da un appartamento ad uso abitazione al piano primo con locali accessori al piano interrato, terra, e sottotetto (CF fgl. 36, part. 524), con corte esclusiva e pertinenziale (CT fgl. 36, part. 524);
- un fabbricato da cielo a terra ad uso annesso agricolo elevato sui piani terra e primo (CF fgl. 36, part. 515), con circostante corte esclusiva e pertinenziale (CT fgl. 36, part. 515).

Il tutto a comporre un compendio immobiliare unitario di superficie complessiva di terreno, tra coperto e scoperto, di circa 2.730 mq. catastali, ubicato nel Comune di Valfabbrica (PG), Vocabolo Capanni.

I fabbricati in questione sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967 e sono stati oggetto di interventi edilizi con modifiche eseguite fino all'anno 2004 circa.

La struttura portante della porzione di fabbricato ad uso abitativo (part. 524), per quanto potuto accertare dalla documentazione tecnica acquisita, risulta dall'origine costituita da pareti verticali perimetrali realizzate per la maggior parte in muratura di pietrame, con muri interni e parte di quelli perimetrali realizzati in blocchi di tufo, con solai di tipo tradizionale in latero cemento. Successivamente, circa tra gli anni 1995 e 2004, tali strutture sono state oggetto degli interventi di consolidamento, restauro e cambio di destinazione d'uso, descritti negli elaborati tecnici di progetto che si allegano (Cfr. All. n. 5). La finitura esterna dell'edificio (part. 524) è ad intonaco di colore sulla scala delle terre, con manto di copertura in coppi, canali di gronda e discendenti in plastica di color rame. L'ingresso principale all'appartamento avviene dal lato est del fabbricato (lato strada) (Cfr. All. n. 9: foto da n. 1 a n. 46).



Il fabbricato ad uso annesso agricolo (part. 515) è composto da tre corpi di fabbrica di cui uno ad uso vasca di raccolta acque (allestito a piscina) e rimessa attrezzi (allestito a palestra), il secondo ad uso spogliatoi e servizi igienici; tali due corpi si elevano su un unico livello (piano terra); il tutto in collegamento ad un terzo corpo di fabbrica – per mezzo di una scalinata esterna che separa i primi due corpi dal terzo (**foto n. 51**) – ad uso locali magazzino e w.c. elevantesi (il terzo corpo) sui piani terra e primo (**Cfr. All. 6: schema grafico CTU e foto da n. 47 a n. 72**).

L'ubicazione di quanto in questione ricade ad una distanza di pochi km dal centro storico del Comune di Valfabbrica, in ambito ad esclusivo carattere agricolo, accessibile da strada bianca che si diparte dalla S.P. n. 240 (circa all'altezza del km. 5) di Casacastalda.

Il tutto articolato e rifinito come segue:

Appartamento (piani interrato, terra, primo e sottotetto, part. 524).

Composto da: (al piano interrato) centrale termica; (al piano terra) ripostiglio, piano ammezzato, rimessa attrezzi, disimpegno, tre locali cantina ed un locale cantina di conservazione; (al piano primo) soggiorno, sala pranzo, w.c. doccia, disimpegno, tre camere, w.c. bagno; (al piano sottotetto) locali soffitta.

Al piano terra: i vani in gran parte non sono rifiniti e quindi sono al grezzo, con presenza di elementi caratteristici tipici delle antiche stalle (quali es. pavimentazioni di mattoni con canaline di scolo, mangiatoie, muretti, ecc.); gli infissi esterni sono di vario tipo dotati in prevalenza di scuri interni. Le pareti interne sono in parte intonacate e in parte in pietra a vista. Il piano terra è dotato soltanto degli impianti elettrico ed idrico (**foto da n. 33 a n. 43**). All'interno di un locale del piano terra, dotato di porta di uscita con maniglione antipánico, è realizzata una vasca coperta tipo bagno termale (**foto da n. 41 a n. 43**).



Al piano primo: gli infissi esterni sono in alluminio color oro con scuri interni in legno massello verniciati di colore marrone scuro, le porte interne sono in legno, il portoncino che affaccia sul pianerottolo d'ingresso all'appartamento è in legno di tipo non blindato, i pavimenti sono in gran parte in mattoni levigati con battiscopa in elementi di cotto. Le pareti sono tinteggiate di bianco, l'appartamento è dotato dei principali impianti generali (elettrico, acqua e gas); i radiatori sono in ferro; il locale w.c. doccia è munito di lavabo, tazza, bidet e doccia. All'interno del locale soggiorno è realizzato un camino (**foto da n. 1 a n. 15 e da n. 18 a n. 32**).

Al piano sottotetto: le pareti sono in gran parte intonacate, con pavimenti e soffitti al grezzo. La scala interna di collegamento dal piano primo al piano sottotetto è al grezzo cioè con pedate e alzate non rivestite (**foto nn. 16 e 17**).

Fabbricato ad uso annesso agricolo (piani terra e primo, part. 515).

Composto da: (corpo n. 1: piano terra) vasca di raccolta acque meteoriche (allestito a piscina coperta) e magazzino (allestito a palestra); (corpo n. 2: piano terra) disimpegno, due locali spogliatoio, due locali ripostiglio e due locali bagno; (corpo n. 3: piano terra) due locali magazzino e due locali bagno; (corpo n. 3: piano primo) ripostiglio e due locali magazzino.

Corpo n. 1: trattasi di un grande ambiente che si diversifica internamente tra un area allestita a “piscina coperta” (assentita a vasca di raccolta delle acque meteoriche) (**foto da n. 53 a n. 55**) ed il restante spazio allestito a “palestra” (assentito a magazzino) (**foto n. 56**); il tutto a costituire un ambiente unitario (“open space”) privo di partizioni interne (eccetto piccoli muretti); è dotato di ampie finestrate poste ai lati della piscina e di finestre del tipo a nastro con apertura vasistas posizionate sulla parete a lato della palestra; la struttura in elevazione è realizzata con muri e pilastrate; la copertura è in capriate di legno lamellare e travi in ferro HEA; dotato degli impianti elettrico, acqua e



riscaldamento (termoconvettori). Dotato di: corpi illuminanti appesi alle travi in legno del solaio di copertura e porte con maniglioni antipanico (**foto da n. 52 a n. 56**).

Corpo n. 2: i locali spogliatoi ed i bagni sono pavimentati, intonacati ed imbiancati, le pareti verticali sono rivestite in piastrelle in corrispondenza delle zone doccia (**foto da n. 57 a n. 60**).

Corpo n. 3: i locali del piano primo sono rifiniti internamente ad appartamento, con pavimenti in piastrelle, pareti intonacate ed imbiancate, soffitti in legno a vista con orditura in travi di legno, travicelli e tavolato di legno; gli infissi sono in legno con doppio vetro e scuri interni in legno. Dotato degli impianti elettrico, idrico e termico (radiatori in ferro). Sono presenti bagni dotati di lavabo, tazza, bidet e vasca. I radiatori sono in ferro (**foto da n. 61 a n. 62**).

Stato conservativo.

I beni oggetto di stima si presentano, sia per quanto riguarda l'appartamento che per quanto attiene alle strutture ad uso annesso agricolo nel complesso in *sufficiente/mediocre* stato conservativo, con finiture interne, ove detto esistenti, di *media* qualità, risalenti presumibilmente: all'epoca della costruzione degli immobili (ante anni '70) per quanto riguarda l'abitazione (part. 524); per gli altri locali probabilmente risalenti al periodo di ampliamento e/o ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso (circa tra gli anni 1995 e 2004). Per quanto attiene all'annesso agricolo (corpo n. 3) è da segnalare la presenza all'interno dei vani di tracce di infiltrazioni da acqua piovana, maggiormente evidenti in corrispondenza delle pareti verticali, provenienti probabilmente dai muri realizzati controterra (verso lato strada), causa probabilmente l'efficacia di un idoneo sistema di impermeabilizzazione e/o drenaggio esterno. Per quanto riguarda invece l'appartamento si segnala la presenza di importanti lesioni strutturali maggiormente evidenti in corrispondenza dei cantonali e nei punti di attacco ai solai di copertura.



Presenza di attività di cantiere.

Al momento dei sopralluoghi effettuati si riferisce che non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile che riguardassero i beni edificati oggetto di pignoramento.

Conformità degli impianti.

Gli impianti degli immobili oggetto di stima, oltreché non risultare separati per unità immobiliare e/o fabbricato, sono privi di autonomi allacci in quanto tutti collegati ad impianti ed utenze di altra proprietà; pertanto, ai fini dell'autonomo e futuro utilizzo dei beni da destinare alla vendita sarà necessario dotare tutte le unità immobiliari in questione di nuovi allacci ed utenze indipendenti, previo il distacco dall'altra proprietà.

Con riferimento agli impianti e alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:

Caratteristiche descrittive degli impianti:

Appartamento (piano primo: part. 524/rata)

Elettrico *Tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; alimentazione: linea allacciata ad altra proprietà; condizioni: non funzionante per interruzione consumi; conformità dell'impianto: da verificare.*

Idrico *Tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; alimentazione: linea allacciata ad altra proprietà; condizioni: non funzionante per interruzione consumi; conformità dell'impianto: da verificare.*

Termico *Tipologia: alimentazione da caldaia a gas di altra proprietà, elementi radianti in ferro; alimentazione: metano (linea ad alta pressione nelle vicinanze con riduttore di pressione realizzato in armadio posto su altra*



*proprietà); condizioni: non funzionante per interruzione consumi;
conformità dell'impianto: da verificare.*

*Tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano (vedi sopra); condizioni: non
funzionante per interruzione consumi; conformità dell'impianto: da
verificare.*

Gas

Altri impianti *Assenti*

Locali accessori (piani seminterrato, terra, sottotetto: part. 524/rata)

*Tipologia: con, in parte, canaline esterne in plastica sfilabile, con punti luce
e prese di corrente in numero minimo; condizioni: non funzionante per
interruzione consumi; conformità dell'impianto: da verificare.*

Elettrico

*Tipologia: sottotraccia e tubazioni a vista; derivazione: diretta da
acquedotto comunale; alimentazione: linea allacciata ad altra proprietà;
condizioni: non funzionante per interruzione consumi; conformità
dell'impianto: da verificare.*

Idrico

Altri impianti *Assenti.*

Fabbricato uso annesso agricolo (Corpo n. 1: part. 524/rata)

*Tipologia: sottotraccia e con canaline esterne di collegamento ai corpi
illuminanti sospesi, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero
sufficiente; alimentazione: impianto derivato dalla part. 524, a sua volta
allacciato ad altra proprietà; condizioni: non funzionante per interruzione
dei consumi; conformità dell'impianto: da verificare.*

Elettrico

*Tipologia: sottotraccia; derivazione: acquedotto comunale; alimentazione:
impianto derivato dalla part. 524, a sua volta allacciato ad altra proprietà;
condizioni: non funzionante per interruzione consumi; conformità
dell'impianto: da verificare.*

Idrico



Termico *Tipologia: sottotraccia; elementi radianti: termoconvettori; derivazione: da altra proprietà; alimentazione: elettrico; condizioni: non funzionante per interruzione consumi; conformità dell'impianto: da verificare.*

Altri impianti *Assenti.*

Fabbricato uso annesso agricolo (Corpo n. 2: part. 524/parte)

Elettrico *Tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; derivazione ed alimentazione: da altra proprietà; condizioni: non funzionante per interruzione consumi; conformità dell'impianto: da verificare.*

Idrico *Tipologia: sottotraccia; derivazione: come sopra; condizioni: non funzionante per interruzione consumi; conformità dell'impianto: da verificare.*

Termico *Tipologia: sottotraccia, con alimentazione da caldaia gas di altra proprietà, elementi scaldanti: termoconvettori; alimentazione: elettrico; condizioni: non funzionante per interruzione consumi; conformità dell'impianto: da verificare.*

Altri impianti *Assenti.*

Fabbricato uso annesso agricolo (Corpo n. 3: part. 524/parte)

Elettrico *Tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; derivazione ed alimentazione: da altra proprietà; condizioni: non funzionante per interruzione consumi; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*

Idrico *Tipologia: sottotraccia; derivazione: come sopra; condizioni: non funzionante per interruzione consumi; conformità dell'impianto: da verificare.*

Termico *Tipologia: sottotraccia, con alimentazione da caldaia gas di altra proprietà, elementi radianti in ferro; alimentazione: metano (come sopra detto);*



condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.

Altri impianti *Assenti.*

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare ed osservare nel corso dei sopralluoghi, da un esame esclusivamente visivo, tenuto conto che gli immobili, compreso l'appartamento, si presentavano da tempo non utilizzati, non funzionanti per interruzione consumi, considerati, inoltre, quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che, inevitabilmente, possono influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, ultima edizione, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, gas e termico (alimentazione a gas metano), di tipo tradizionale, idonei per civile abitazione (esclusi: costi per la realizzazione di opere murarie connesse, costi per la separazione degli impianti dalle linee di altra proprietà, spese derivanti dalla realizzazione di nuovi allacci ed utenze): **€ 8.500,00**;
- costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, gas e termico (alimentazione a gas metano) di tipo tradizionale, idonei per annesso agricolo nell'attuale condizione d'utilizzo (esclusi: costi per opere murarie connesse, costi per la separazione degli impianti dalle linee di altra proprietà, spese derivanti dalla realizzazione di nuovi allacci ed utenze): **€ 11.000,00**.



Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari a € **19.500,00**, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

Si ritiene comunque che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti sopra quantificati non influiscano in modo rilevante sul valore di stima del compendio, essendosi di ciò comunque tenuto conto nella valutazione finale dei beni.

Difformità.

Le difformità riscontrate, rispetto a quanto indicato nei documenti di progetto e catastali (planimetrie e visure), sono principalmente le seguenti:

- oltre quanto fin qui relazionato, si segnalano difformità nella realizzazione di alcuni tramezzi divisorii con conseguente distribuzione degli spazi difforme a quella assentita (es. annesso agricolo, corpo n. 3, piano primo).

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali e ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750-2005, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- c) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze della porzione immobiliare oggetto di



esecuzione, come qui di seguito:

Descrizione	Piani	Superficie effettiva (mq)	Coefficiente (%)	Superficie comm. (mq)
Appartamento (part. 524/rata)	Primo	114,83	100	114,83
Locali cantina, ecc. (part. 524/rata)	Terra	114,83	100	114,83
Locale C.T. e soffitta (part. 524/rata)	Interrato e sottotetto	<i>Valore incluso nelle altre porzioni imm. (part. 524)</i>		
Annesso agricolo: corpo n. 1 (part. 515/rata)	Terra	143,84	100	143,84
Annesso agricolo: corpo n. 2 (part. 515/rata)	Terra	27,75	100	27,75
Annesso agricolo: corpo n. 3 (part. 515/rata)	Terra Primo	61,60 61,60	100 100	61,60 61,60
Corti di terreno (partt. 524 e 515)	-	<i>Valori inclusi nelle rispettive porzioni immobiliari</i>		

3) INDAGINI URBANISTICHE

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC di Valfabbrica (di cui si produce l'istanza di accesso agli atti: **Cfr. All. n. 5/a**), oltre che dallo studio dell'atto di provenienza, è possibile riferire che per gli immobili in questione sono emersi i seguenti documenti e/o provvedimenti amministrativi, che si producono raggruppati nello stesso ordine in cui si trovano archiviati presso l'ente, al fine di facilitare l'eventuale ripetizione della consultazione dei fascicoli.

Per il fabbricato ad uso abitativo individuato con la particella 524 (ex part. 41/parte) sono stati rintracciati:

- Certificato di abitabilità del 27/07/1996 e relativa concessione edilizia n. 4359 del



9/10/1995 (Cfr. All. 5b);

- Concessione edilizia n. 4554/1997 (variante alla C.E. n. 4359/1995) e relativo certificato di abitabilità del 17/11/1997; trattasi di documenti solo in parte relativi alla part. 524 (Cfr. All. 5c);
- Concessione edilizia n. 4822 del 14/07/1999 e relativo certificato di abitabilità n. 70 del 15/10/1999; trattasi di documenti solo in parte relativi alla part. 524 (Cfr. All. 5d);
- Permesso di costruire n. 5608 in data 7 aprile 2004 (Cfr. All. 5e).

Per il fabbricato ad uso annesso agricolo individuato con la particella 515 sono stati rilasciati:

- Permesso di costruire n. 5030 in data 5 maggio 2000 (Cfr. All. 5f);
- Denuncia di Inizio Attività n. 202 prot. 28/07/2000 e relativo Certificato di agibilità parziale n. 36 in data 17 maggio 2001 (Cfr. All. 5g);
- Permesso di costruire n. 5610 in data 7 aprile 2004 (Cfr. All. 5h);
- Permesso di costruire n. 5697 in data 19 gennaio 2005 (Cfr. All. 5i);

Si produce, infine, per completezza di trattazione, la seguente nota di corrispondenza rintracciata a margine delle pratiche:

- nota prot. n. 7696 del 16/11/1999 (Cfr. All. 5j).

4) VINCOLI E GRAVAMI

All'atto delle visite presso i luoghi è stato riscontrato che i beni di che trattasi, da tempo inutilizzati, risultano nel possesso della proprietà esecutata.

Le ricerche svolte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia non hanno rilevato l'esistenza di contratti di locazione o comodato ecc. interessanti le porzioni immobiliari pignorate (Cfr. All.ti 7/a-b). Si riportano, infine, i risultati delle ricerche condotte presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Valfabbrica (Cfr. All.ti 7/c-d).



5) POSIZIONE CONDOMINIALE

Data la natura dei beni di cui trattasi non è presente alcun Condominio.

6) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo e terreni agricoli nelle zone limitrofe a Valfabbrica (PG), loc. Capanni, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle



caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.).

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- ubicazione in zona agricola con presenza di circostanti corti (seppur di minima superficie) esclusive e pertinenziali;
- la metratura commerciale dell'appartamento si sviluppa su un unico piano;
- presenza di vani accessori all'appartamento (attualmente cantine e soffitta);
- vanno in vendita diritti di piena proprietà;
- il fabbricato ad uso annesso agricolo risulta predisposto con impianti e finiture di qualità idonea ad un uso abitativo.

Tra le detrazioni:

- anzitutto, gli impianti delle varie unità immobiliari, che per di più non sono tra loro autonomi (separati), sono attualmente allacciati ad utenze di altra proprietà; pertanto, sarà necessaria la separazione degli impianti e, quindi, l'attivazione delle nuove utenze e dei conseguenti nuovi allacci;
- trattasi per l'appartamento e per i locali ad esso accessori di porzioni di vetusta edificazione in scarsa condizione di manutenzione; inoltre, si tratta di porzioni



immobiliari facenti parte di un fabbricato di maggiori dimensioni, quindi, con presenza di parti comuni come da atti di provenienza.

Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, relativamente a valutazioni immobiliari, all'attuale andamento del mercato immobiliare, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente.

Il valore delle corti di terreno circostanti rispettivamente il fabbricato a destinazione d'uso abitativa e l'edificio ad uso annesso agricolo, trattandosi di pertinenze per entrambi, è stato anch'esso ricompreso nel valore unitario assegnato alle varie porzioni immobiliari.

A seguito del valore unitario sopra determinato la valutazione si concretizza come segue:

Oggetto	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
<u>Appartamento</u> (P.1. part. 524/rata)	114,83	500,00	57.415,00
<u>Locali Cantina, ecc.</u> (P.T. part. 524/rata)	114,83	250,00	28.707,50
Locale C.T. e soffitta (P.1S e sottotetto part. 524/rata)	<i>Valore incluso nei valori unitari sopra assegnati</i>		
<u>Annesso agricolo: corpo n. 1</u> (P.T. part. 515/rata)	143,84	375,00	53.940,00
Annesso agricolo: <u>corpo n. 2</u> (P.T. part. 515/rata)	27,75	250,00	6.937,50
Annesso agricolo: <u>corpo n. 3</u> (P.T. part. 515/rata)	61,60	250,00	15.400,00
Annesso agricolo: <u>corpo n. 3</u> (P.1. part. 515/rata)	61,60	375,00	23.100,00
Corti di terreno (partt. 524 e 515)	<i>Valore incluso nei valori unitari sopra assegnati</i>		
Valore di stima			€ 185.500,00



Il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà sugli immobili sopra descritti risulta quindi pari ad € 185.500,00 (arrotondato).

7) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA

Lo scrivente andrà a riferire i risultati dell'analisi e dello studio eseguiti al fine di verificare la comoda divisibilità o meno delle unità immobiliari in più lotti per la vendita al pubblico incanto.

In questo caso il cespite immobiliare, anche per la parte relativa alle costruzioni, così com'è composto sarebbe “teoricamente” caratterizzabile da divisibilità, poiché trattasi di una porzione di fabbricato (part. 524) e di un *altro* fabbricato *fisicamente staccato* (part. 515), per di più con le rispettive corti pertinenziali ed esclusive già distinte catastalmente. Di fatto il compendio in questione, così com'è composto, non è caratterizzato da comoda divisibilità in quanto costituito da un unico appartamento con relativi locali accessori (il tutto part. 524), oltre un fabbricato (part. 515) privo di destinazione d'uso abitativa ad esso complementare; il tutto dotato di impianti indivisi che ogni ulteriore suddivisione renderebbe il compendio difficilmente fruibile e quindi scarsamente appetibile, soprattutto per il fabbricato ad uso non abitativo, se non a prezzo di opere onerose (specialmente quelle per la separazione degli impianti tra le varie unità oggetto di stima) da non rendere economicamente conveniente l'intervento, ottenendo tra l'altro subunità di funzionalità ed appetibilità sicuramente ridotta; si ritiene pertanto opportuno mantenere accorpato il compendio, pure in ragione della globale esigua corte di terreno circostante. Potrebbe, infine, costituire un motivo di appetibilità l'eventuale opzione da parte di un futuro acquirente di voler monetizzare uno e/o parte dei fabbricati.

Tutto ciò premesso, si procede alla formazione di n. 1 (uno) lotti, poiché lo scrivente ritiene, vista la natura e la consistenza dei beni oggetto di esecuzione, che essi non siano



comodamente così divisibili.

In dettaglio:

LOTTO n. 1 (unico)

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti a [REDACTED] il [REDACTED], su porzione da cielo a terra di un fabbricato di maggior consistenza costituita da un appartamento ad uso abitazione al piano primo con locali accessori ai piani interrato, terra e sottotetto, con corte esclusiva e pertinenziale, di vetusta edificazione con modifiche eseguite fino all'anno 2004 circa, oltre un fabbricato da cielo a terra ad uso annesso agricolo (in parte predisposto con impianti e finiture di qualità idonea ad un uso abitativo) elevato sui piani terra e primo anch'esso con circostante corte esclusiva e pertinenziale; il tutto a comporre un compendio immobiliare unitario di superficie complessiva di terreno, tra coperto e scoperto, di circa 2.730 mq. catastali, posto in Comune di Valfabbrica (PG), Vocabolo Capanni n. 3; dette porzioni immobiliari sono censite al Catasto di detto comune rispettivamente come segue:

Catasto fabbricati:

- a) foglio 36, part. 524, cat. A/2, classe 1, vani 8, sup. cat. 173 mq., rend. € 413,17;
- b) foglio 36, part. 515, cat. D/8, rendita € 2.410,00;

Catasto terreni:

- c) fgl. 36, part. 524, ente urbano, sup. 1.100 mq., senza rendita;
- d) fgl. 36, part. 515, ente urbano, sup. 1.630 mq., senza rendita.

il tutto rappresentato da: appartamento (part. 524) al piano interrato composto da: centrale termica; al piano terra: ripostiglio, piano ammezzato, rimessa attrezzi, disimpegno, tre locali cantina ed un locale cantina di conservazione; al piano primo: soggiorno, sala pranzo, w.c. doccia, disimpegno, tre camere, w.c. bagno; al piano



sottotetto: locali soffitta; fabbricato ad uso annesso agricolo (part. 515) composto da: (corpo n. 1 piano terra) vasca di raccolta acque meteoriche (allestita a piscina coperta) e magazzino (allestito a palestra); (corpo n. 2 piano terra) due locali magazzino e due locali bagno; (corpo n. 3: piano terra) due locali magazzino e due locali bagno; (corpo n. 3: piano primo) ripostiglio e due locali magazzino (predisposto a camere con bagni). Dagli atti di provenienza risulta che gli immobili sono gravati da: vincolo di destinazione agricola per 20 (venti) anni trascritto a Perugia l'11 ottobre 2004 al n. 19.879 riguardante il fabbricato ad uso annesso agricolo individuato nel C.F. di detto Comune al fgl. 36, part. 515 (corrispondente al C.T. al fgl. 36, part. 515 ente urbano di mq. 1.630); vincolo di asservimento di cubatura trascritto a Perugia il 28 febbraio 2003 al n. 4514 riguardante il terreno individuato con la part. 515. Il tutto in *sufficiente/mediocre* stato conservativo; con difformità da sanare; con presenza di lesioni strutturali nell'appartamento e tracce di infiltrazioni d'acqua meteorica (parti controterra) presenti maggiormente nel fabbricato ad uso annesso agricolo (pareti verticali controterra e plafoni sottotetto piano); il tutto da tempo inutilizzato; a confine (in un sol corpo in contorno partendo da nord) con: mappale 41, mappale 525, strada, s.a.

Valore: **€ 185.500,00** (arrotondato).

8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO

Non sono state rilevate ulteriori problematiche tali da poter ostacolare la vendita giudiziaria.

9) CRONISTORIA NEL VENTENNIO E AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra è compendiata negli atti del fascicolo dell'esecuzione che si producono in estratto (**Cfr. All.ti nn. 2/a-b**).

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione e



dell'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 17 agosto 2022, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, lo scrivente riferisce che nei riguardi dell'esecutata, a carico degli immobili in oggetto, NON sono state riscontrate altre formalità pregiudizievoli oltre quelle riportate in atti (**Cfr. All. 8**).

La presente relazione che si compone di n. 29 (ventinove) pagine dattiloscritte con n. 10 (dieci) allegati:

- **All. 1:** comunicazioni di inizio delle operazioni peritali e corrispondenza CTU/Parti;
- **All. 2/a:** atto di pignoramento avv. Lucio Ghia;
- **All. 2/b:** certificazione notarile notaio dr. Giulia Messina Vitrano;
- **All.ti 3/a ÷ c:** documentazione catastale aggiornata;
- **All. 4/a:** atto di provenienza rep. 113361 del 19/10/2005 notaio dr. Enzo Paolucci;
- **All. 4/b:** atto di provenienza rep. 62909 del 23/06/1995 notaio dr. Enzo Paolucci;
- **All.ti 5/a ÷ i:** documentazione edilizia-urbanistica;
- **All. 6:** schema grafico CTU;
- **All. n. 7/a-b:** documentazione CTU/Agenzia delle Entrate;
- **All. n. 7/c-d:** documentazione CTU/Ufficio comunale Stato Civile;
- **All. 8:** aggiornamento delle ispezioni ipotecarie;
- **All. 9:** servizio fotografico illustrativo;
- **All. 10:** attestazione di avvenuta spedizione della presente perizia;

viene depositata in Cancelleria via telematica, contestualmente trasmessa alle parti e seguirà nell'imminenza il deposito a mani di copia cartacea *di Cortesia* presso gli Uffici della Cancelleria del Tribunale di Perugia.

Letto, confermato e sottoscritto.



Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 19 agosto 2022

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)

