

Dott. Ing. Berardino Buonforte

Via Thaon de Revel n° 2 – 06128 Perugia

Tel. e Fax 075/5006398 – Cell. 347-1044001

e-mail: berardino.buonforte@tin.it

pec: berardino.buonforte@ingpec.eu

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Procedura esecutiva n°131/2021 R.G. Es. del Tribunale Civile di Perugia;

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED];

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

1. [REDACTED]

ed ivi residente in via Orvieto, n. 22;

2. [REDACTED]

ed ivi residente in via Orvieto, n. 22.

* * * * *

A seguito della nomina disposta dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Giulia Maria Lignani, il giorno 5.12.2021 il sottoscritto dott. Ing. Berardino Buonforte formulava il giuramento di rito di *“Bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli”* al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, e riceveva l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio.

Prima di ogni altra attività controllava la completezza dei documenti di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c..

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti di inizio delle operazioni peritali (ALL. 1), il sottoscritto CTU redigeva la presente relazione in conformità a quanto chiesto dal Giudice dell'Esecuzione, provvedendo:

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le 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;

pag. 9

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima

lettera con un numero progressivo

pag. 10

- 3)** *a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata*

pag. 12

- 4)** *ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata*

pag. 12

- 5)** *ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione - vincoli 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)*

pag. 13

- 6)** *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*

pag. 14

- 7) *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente*

pag. 14

- 8) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n° 47/85 e n° 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;*

pag. 15

- 9) *ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini*

pag. 16

10) *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)” con riferimento alla lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub. 2]; ad indicare la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione, e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*

pag. 16

11) *ad 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 di 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 l’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*

pag. 23

12) *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

pag. 24

13) *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di 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;*

Allegati

- 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.*

- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*

- a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

- ad inviare copia della la relazione 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 del codice, a mezzo posta ordinaria (al***

debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Nello stesso termine 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 dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;*
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;*
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);*
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);*
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).*

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la 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).

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore

non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante dell'immobile pignorato.

Il Giudice dell'esecuzione fissava l'udienza il giorno 10 maggio 2022.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Sintesi cronologica delle operazioni peritali:

Il sottoscritto C.T.U., in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Tramite comunicazione PEC e posta raccomandata (ALL. 1), comunicava alle parti di iniziare le operazioni peritali il giorno 14/01/2022 alle ore 14.30, presso i beni immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Perugia, Loc. San Martino in Colle, Via Orvieto n. 22.

Su richiesta di [REDACTED] l'inizio delle Operazioni Peritali veniva spostato al giorno 28/01/2022.

Nel luogo, nel giorno e nell'ora concordati, alla presenza del sig. [REDACTED] e del sig. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) custode dei beni in trattazione, si dava inizio alle operazioni peritali eseguendo un primo sopralluogo generale dell'edificio, della corte esterna e del contesto urbano in cui la proprietà è inserita.

Stante le dimensioni dell'edificio veniva concordato di eseguire una rilevazione più approfondita in altra data (ALL. 2).

Dopo vari rinvii dovuti all'emergenza Coronavirus, sulla scorta della documentazione tecnica fornita da [REDACTED] ed acquisita nel mentre dallo scrivente CTU, il secondo sopralluogo

venne eseguito in data 24/02/2022.

Esaminati gli atti del procedimento, eseguiti gli accertamenti dovuti ed acquisita la documentazione necessaria presso gli uffici del Catasto, dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Perugia, Servizio Pubblicità Immobiliare, nonché presso il Comune di Perugia, è possibile riportare quanto segue in ottemperanza all'incarico ricevuto.

RELAZIONE PERITALE

- Risposta al quesito di cui al punto 1).

Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 131/2021 R.G. Es. del Tribunale di Perugia, afferisce a due beni immobili facenti parte di una villa realizzata negli anni '70 del secolo scorso costituita da una parte residenziale, un'autorimessa e relativa corte esterna, situata nel Comune di Perugia, Loc. san Martino in Colle, via Orvieto n. 22, così individuati catastalmente:

Bene immobile n. 1:

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 368, particella n° 431 - sub 1
Zona Censuaria: 2
Cat. catastale: A/7 – Abitazioni in villini
Classe: 4
Consistenza: 16 vani
Superficie catastale: 472 mq. Totale escluse aree scoperte 447 mq
Rendita: € 1.487,40
Indirizzo: Via Orvieto n. 22 – Piano: S1-T-1.

Bene immobile n. 2:

Rif. catastali: Catasto Fabbricati - Foglio n° 368, particella n° 431- sub 2
Zona Censuaria: 2
Cat. catastale: C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)

Classe: 5
Consistenza: 30 mq
Rendita: € 46,48
Indirizzo: Via Orvieto n. 22 – Piano: S1;
Dati superficie: Totale 37 mq.

Intestati a:

1.

[REDACTED]

Diritto di: usufrutto per 1/2.

2.

[REDACTED]

Diritto di: nuda proprietà per 1000/1000.

3.

[REDACTED]

Diritto di: usufrutto per 1/2.

Parte integrante dei beni di cui sopra è la corte esterna al fabbricato, così come specificato nella “Sezione D – Ulteriori informazioni” dalla nota di trascrizione dell’atto di compravendita del 30/03/1999: Reg. Gen. 7334 – Reg. Part. 4687 del 09/04/1999 (ALL. 6). Distinta al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 368, part. 431 in qualità di Ente Urbano, risulta avere una superficie di ha 0.17.30, come riporta l’atto di acquisto originario del terreno del 12/11/1973 da parte dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (ALL. 9). Si allegano le visure, la porzione di mappa catastale e le planimetrie dei beni (ALL. 3).

* * * * *

Risposta al quesito di cui al punto 2):

2.1 Elencazione sommaria e descrizione sintetica dei beni

I beni immobili in trattazione costituiscono l’insieme di un fabbricato a destinazione residenziale articolato su tre piani: un piano seminterrato (dove si trova anche l’autorimessa), un piano rialzato e un piano primo piano mansardato.

L’edificio sorge nella parte alta del fronte collinare, all’interno di una lottizzazione di cui occupa una posizione di rilievo. L’aspetto morfologico del terreno comporta che il piano inferiore

dell'edificio sia, per l'appunto, parzialmente interrato verso monte.

Foto esterni nn.: 1-2-3-4-5 (in ALLEGATI).

Al piano seminterrato di circa 210 mq, troviamo i seguenti ambienti: ingresso, taverna, cucina; bagno, lavatoio, cantina, stileria, corridoio/disimpegno, scala interna per il collegamento ai piani superiori con sottoscala fruibile, centrale termica e autorimessa.

All'esterno vi è un ampio portico.

Foto piano seminterrato nn.: 6-7-8-9-10-11 (in ALLEGATI).

Il piano terra di circa 210 mq oltre balconi, si articola in zona giorno e zona notte così composti:

- Zona giorno: ingresso dal portico esterno, studio, soggiorno, sala da pranzo, tinello, cucina e scala interna.
- Zona notte: corridoio/disimpegno, doppio wc, bagno, tre camere da letto. Ampi balconi su tre lati.

Foto piano terra nn.: 12-13-14-15 (in ALLEGATI).

Il piano primo di circa 105 mq complessivi oltre terrazza e balconi, di tipo mansardato, si articola in zona giorno e zona notte così composti:

- Zona giorno: ingresso, sala da pranzo, cucina, soggiorno e scala interna.
- Zona notte: corridoio/disimpegno, studio, wc, bagno, due camere da letto di cui una con bagno.

Foto piano primo nn.: 16-17-18-19 (in ALLEGATI).

Costruito con struttura portante in cemento armato negli anni '70 del secolo scorso, all'esterno l'edificio è rivestimento in pietra nella parte bassa; rifinito con mattoni a faccia vista o intonaco tinteggiato nelle altre parti.

All'interno le finiture sono ovunque curate e di un certo pregio.

È dotato di tutti gli impianti necessari per una sua confortevole vivibilità, con allaccio delle utenze principali alle infrastrutture comunali.

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione seppure necessiti di localizzati interventi di manutenzione ordinaria.

Completano la proprietà, la corte esterna a giardino, con alberi da frutto e ornamentali, piccoli manufatti quali una legnaia, una piccola recinzione per animali o elementi d'arredo. Anche la pavimentazione esterna è di un certo pregio.

2.2 Caratteristiche e destinazione della zona

La proprietà confina con strade pubbliche su tre lati mentre il quarto lato confina con altra proprietà interna alla lottizzazione, ed occupa una posizione di rilievo trovandosi nella parte più alta del versante collinare.

L'ingresso pedonale e veicolare è da via Orvieto: una strada comunale che delimita da un lato la lottizzazione verso monte e dall'altro la parte storica del borgo.

La proprietà è a breve distanza dalla SS 317 facilmente raggiungibile, come anche il raccordo autostradale Perugia Bettolle distante pochi chilometri.

La zona risulta molto vivibile e tranquilla.

Nei dintorni vi sono attività commerciali, aree verdi, centri di utilità ed interesse sociale che rendono la proprietà di sicuro interesse.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 3)

Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali

A seguito dell'atto di compravendita del giorno 30 marzo 1999, a rogito del dott. Filippo Brufani notaio in Perugia, è stata trasferita la nuda proprietà degli immobili oggetto dell'esecuzione a [REDACTED] da parte dei genitori, [REDACTED] e [REDACTED], coniugi tra loro, che hanno conservato il diritto di usufrutto ciascuno per la quota 1/2 (ALL. 4).

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 4)

Stato di possesso o di occupazione dei beni

Durante i sopralluoghi è stato rilevato che nella proprietà risiedono sia il sig. [REDACTED] nudo proprietario dell'immobile con la propria famiglia, sia i [REDACTED] e [REDACTED] genitori dello stesso nonché usufruttuari.

Non risulta essere presente alcun un contratto di locazione o comodato d'uso degli immobili in trattazione come certificato dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia del 25/02/2021 (ALL. 5).

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 5)

Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene:

Presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia, reparto di Pubblicità Immobiliare, alla data del 03/02/2022, sui beni oggetto della procedura esecutiva risultano presenti le seguenti formalità riportate in ordine cronologico (ALL. 6):

5.1 Trascrizione del 09/04/1999.

Atto tra vivi - Compravendita

Reg. Part. 4687 - Reg. Gen. 7334.

Atto tra vivi – compravendita

5.2 Iscrizione del 13/04/2017.

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Reg. Part. 1476 - Reg. Gen. 9748

1. Annotazione n.4948 del 29/12/2021 (Restrizione di beni)

5.3 Iscrizione del 18/12/2017

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Reg. Part. 4750 - Reg. Gen. 31518

5.4 Iscrizione del 23/07/2018

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Reg. Part. 2652 - Reg. Gen. 18403

5.5 Iscrizione del 22/03/2021

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Reg. Part. 891 - Reg. Gen. 7254

5.6 Trascrizione del 29/07/2021.

Atto esecutivo cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Reg. Part. 15388 - Reg. Gen. 20876.

Si rileva altresì:

- la difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale la quale non riporta l'ampliamento dell'anno 1995
- la diversa sistemazione della corte esterna.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 6)

Eventuali spese di gestione, ordinarie e straordinarie

Non risultano esservi spese programmate e non si riscontra la necessità di eseguire interventi imminenti che vadano oltre l'ordinaria manutenzione come, ad esempio, localizzate infiltrazioni d'acqua, bonifica del cemento armato per ossidazione del ferro d'armatura in superfici limitate, alcune tegole del manto di copertura da sistemare.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 7)

Individuazione precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

1. Dalla realizzazione del fabbricato alla data del 30/3/1999:

[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED];

2. Dal 30/03/1999 ad oggi:

[REDACTED] acquisisce la nuda proprietà mentre i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ne hanno conservato l'usufrutto.

Atto di compravendita in data 30/03/1999 a rogito del Notaio Filippo Brufani del Collegio

Notarile del Distretto di Perugia (ALL. 4).

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 8)

8.1 Verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

L'immobile è stato costruito in forza delle seguenti concessioni edilizie (ALL. 7):

- licenza di costruzione n. 1586 del 06/11/1973;
- licenza di costruzione n. 1502 del 02/07/1975 (recinzione);
- licenza di costruzione n. 1683 del 25/11/1976 (variante al progetto);
- licenza di costruzione n. 2540 del 23/12/1995 (ampliamento).

Dalla ricerca documentale eseguita presso il Comune di Perugia è stato possibile reperire il certificato di abitabilità e agibilità del 19/01/1977 (ALL. 8) relativo al primo intervento di costruzione dell'edificio e non dell'ampliamento successivo realizzato a partire dall'anno 1995.

8.2 Esistenza di opere abusive e loro sanabilità

Nel corso dei sopralluoghi sono state eseguite misurazioni a campione per verificarne la rispondenza al progetto approvato e al successivo ampliamento. Si è potuto riscontrare una sostanziale conformità dell'edificio sia al progetto originario dell'anno 1973 che al successivo ampliamento dell'anno 1995.

Si sono riscontrate alcune lievi difformità interne sia nelle geometrie sia nelle destinazioni d'uso di alcuni ambienti. Trattasi di difformità comunque sanabili.

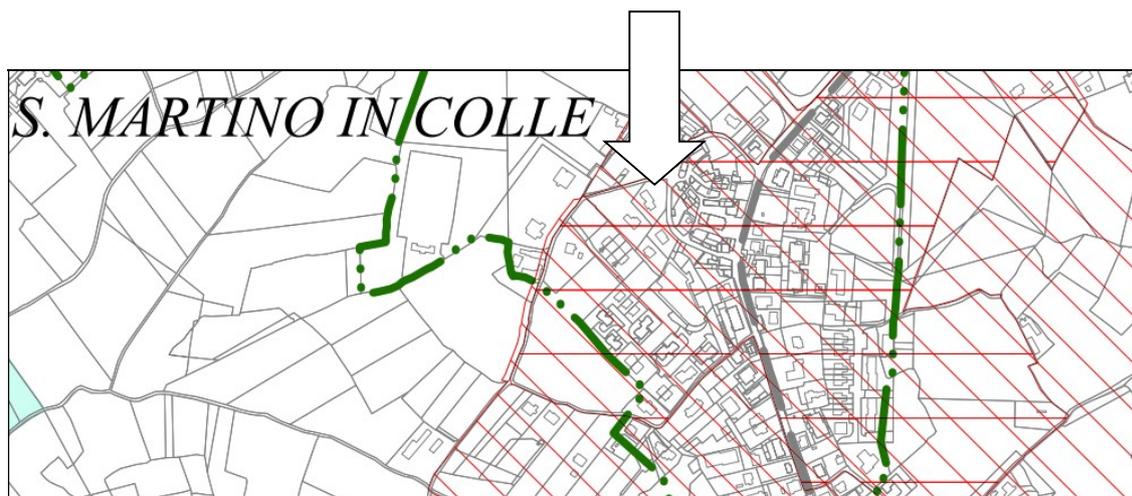
All'esterno l'edificio presenta alcune differenze sostanziali nelle dimensioni dei balconi, nella presenza di un terrazzo non inserito in progetto e nelle geometrie di alcune opere murarie.

Anche l'area esterna è stata sistemata in modo difforme a quella prevista nel progetto presentato e autorizzato.

Trattandosi di fabbricato che da Piano Regolatore Generale insiste su area vincolata dal punto di vista paesaggistico, la sanabilità delle difformità è subordinata al parere favorevole della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria oltre che del Comune.

Per quanto sopra, pur essendo probabile la possibilità di regolarizzare le difformità presenti, non è possibile affermare con certezza questa circostanza, che è soggetta al parere

discrezionale da parte della Soprintendenza. Si terrà conto delle difformità riscontrate, nella determinazione del valore dell'immobile.



Estratto PRGC con indicazione del vincolo paesaggistico ed archeologico per indizi.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 9)

Opportunità di vendita in uno o più lotti

Il bene immobile oggetto di valutazione rappresenta un bene unico ed indivisibile e pertanto costituisce di per sé un unico lotto di vendita.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 10)

Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto

Villa unifamiliare situata in località San Martino in Colle nel Comune di Perugia, in via Orvieto n.22, costituita da n. 1 unità residenziale, n. 1 autorimessa e corte esterna. Realizzata all'interno di una lottizzazione su terreno in lieve declivio adiacente alla parte storica del borgo a seguito di rilascio licenza di costruzione n. 1576 del 06/11/1973 e successiva variante di cui alla licenza di costruzione n. 1683 del 25/11/1976, ha acquisito l'abitabilità in data 19/11/1977.

In data 23/11/1995 viene rilasciata concessione a costruire n. 2540 del 23/11/1995 per l'ampliamento del piano primo.

L'edificio è di pregevole architettura che bene si inserisce all'interno della sua corte di pertinenza e nel contesto urbano occupa una posizione di rilievo.

A struttura portante in cemento armato gettato in opera, con rivestimento in pietra al piano primo, oppure con finitura a mattoncini a faccia vista o intonaco tinteggiato, si presenta in buono stato di conservazione. Libero su quattro lati ogni ambiente è dotato di affacci esterni e/o accesso ai balconi.

Le ringhiere sono in metallo verniciato e gli infissi esterni il legno o alluminio.

Il tetto è a capanna con manto di copertura in tegole portoghesi anticate.

Nell'anno 1995 venne eseguito un ampliamento di circa 90 mq del piano primo con sopraelevazione della copertura esistente al fine di rendere il sottotetto interamente abitabile.

Il fabbricato è inserito all'interno di un'area completamente recintata, in parte pavimentata ed in parte sistemata a verde con piante ed alberi di varie essenze.

Foto esterni nn.: 1-2-3-4-5 (in ALLEGATI).

Fanno parte del lotto di vendita:

A) Unità residenziale su tre livelli per complessivi 530 mq circa, oltre al portico esterno, ai balconi e alla terrazza: un piano seminterrato di circa 170 mq, un piano terra rialzato di circa 210 mq ed un piano primo mansardato di circa 150 mq (misure rilevate graficamente dal perimetro esterno del progetto).

Il piano primo seminterrato si compone di una taverna con camino, una cucina, un bagno, una lavanderia, un'ambiente stireria, uno spazio cantina utilizzato a palestra ed una centrale termica. Oltre a questi ambienti vi è la scala interna di collegamento tra i piani dell'edificio, con sottoscala uso ripostiglio. Dall'ingresso esterno si accede direttamente nella taverna attraverso un grande portico, rialzato alcuni decimetri rispetto alla quota del giardino.

Tutti gli ambienti, anche quelli seminterrati sono dotati di finestre di varie dimensioni.

La distribuzione degli spazi descritti, risponde a grandi linee al progetto approvato.

Altezza utile interna 2,70 m.

Foto piano seminterrato nn.: 6-7-8-9-10-11 (in ALLEGATI).

Il piano terra si divide in una zona giorno composto da ingresso, soggiorno con zona pranzo, tinello e cucina ed ampio studio; e una zona notte di tre camere da letto e tripli servizi oltre al corridoio centrale con funzione di disimpegno.

Tutte le stanze sono dotate di finestre o porte finestre per l'accesso ai balconi presenti su quattro lati dell'edificio.

Altezza utile interna 2,70 m.

Foto piano terra nn.: 12-13-14-15 (in ALLEGATI).

Il piano primo si presenta mansardato per via del tetto superiore a capanna.

Si articola anch'esso in una zona giorno con ingresso/spazio pranzo, cucina, soggiorno con camino; e zona notte di due camere, studio, tre bagni (di cui uno in camera).

Tutte le camere sono con finestre e porte finestre per l'accesso ai balconi o al terrazzo.

Quest'ultimo spazio esterno è in parte coperto da una tettoia in legno.

Altezza interna massima di 3,70 m.

Foto piano primo nn.: 16–17–18–19 (in ALLEGATI).

Le pareti interne risultano per lo più intonacate e tinteggiate oppure rivestite in legno nella taverna o in ceramica nei bagni e in cucina.

La pavimentazione è anch'essa in ceramica o in parquet nelle camere.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno di pino con doppi vetri quasi ovunque. Il doppio infisso dove presente, è in alluminio verniciato.

L'intero immobile sia internamente che esternamente si presenta ovunque in buono stato conservativo seppure sarebbero necessarie opere di manutenzione ordinaria soprattutto per sistemare alcune zone affette da infiltrazione d'acqua, tegole da sistemare del manto di copertura, bonifica del cemento ammalorato in alcuni punti.

Dotato di tutti gli impianti necessari per la piena vivibilità con le utenze collegate alle infrastrutture comunali, l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria funziona autonomamente tramite GPL.

Parte integrante della proprietà è la corte esterna di circa 1700 mq come risulta dall'atto di acquisto del 1976 (ALL. 9) oggi completamente recintata. La corte risulta pavimentata o a giardino, dotata di illuminazione ed impianto idrico.



Lungo via Orvieto sono presenti sia l'accesso carraio che quello pedonale. Altro passaggio pedonale è presente lungo la recinzione verso la parte più interna della lottizzazione.

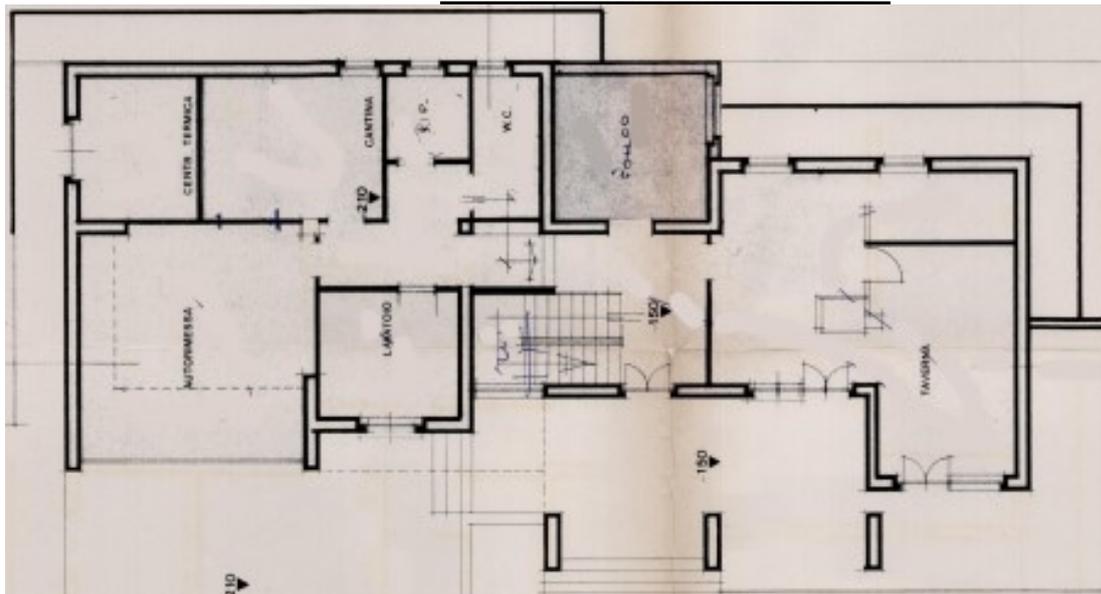
Fotografie nn. 1 e 19 in Allegati

B) Autorimessa: ubicata al piano primo seminterrato di circa 40 mq. Altezza interna 2,70 m. Questa è collegata anche all'interno con l'unità residenziale di cui sopra.

Fotografie nn. 3 e 11 in Allegati.

Nel dettaglio:

PIANTA PIANO SEMINTERRATO



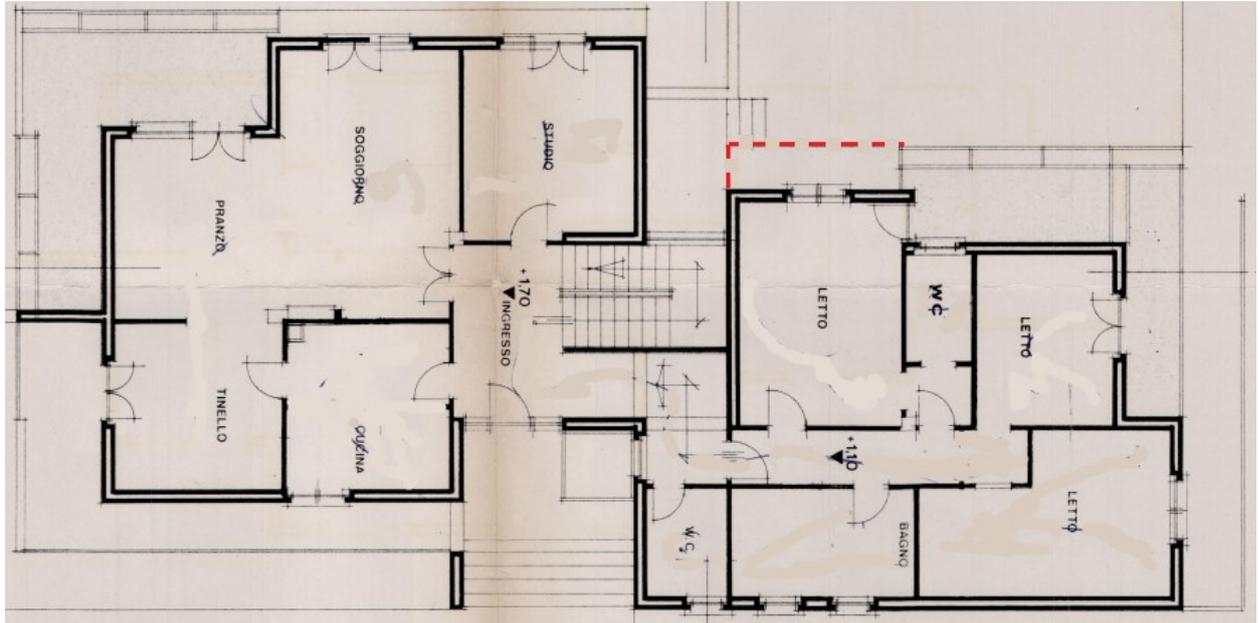
NB: PLANIMETRIA E MISURE INDICATIVE RILEVATE DA GRAFICI CATASTALI O DI PROGETTO - VERIFICATE A CAMPIONE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

	Ambienti	Superficie mq	Coeff. Incremento	Sup. lorda mq.
Piano seminterrato	Taverna	55,00	10%	60,50
	Fondo (uso cucina)	13,50		14,85
	WC (bagno)	6,50		7,15
	Ripostiglio (uso lavatoio)	2,50		2,75
	Cantina (uso palestra)	15,50		17,05
	Lavatoio (uso stireria)	12,00		13,20
	Corridoio/disimpegno	10,00		11,00
	Sottoscala/Ripostiglio	2,50		0
	Scale interne	8,50		9,35
	Autorimessa (h>2,40)	32,00		35,20
	Portico	65,00	di cui	24
	Centrale termica	10,00	0	0
	Tot. Superficie lorda (indicativa arrotondata al mq)			

Altezza utile interna 2,70 m. Foto: 6-7-8-9-10-11 (IN ALLEGATI).

PIANTA PIANO RIALZATO
(Tratteggiate di rosso le variazioni più significative rispetto ai progetti approvati)

NB: PLANIMETRIA E MISURE INDICATIVE RILEVATE DA GRAFICI CATASTALI O DI PROGETTO - VERIFICATE A CAMPIONE IN SEDE DI SOPRALLUOGO



	Ambienti	Superficie mq	Coeff. Incremento	Sup. lorda mq.	
Piano Rialzato	Ingresso	9,50	10%	10,45	
	Soggiorno/pranzo	40,00		44,00	
	Tinello	15,00		16,50	
	Cucina	14,00		15,40	
	Studio	16,00		17,60	
	Corridoio/disimpegno	17,00		18,70	
	WC 1	4,50		4,95	
	Bagno	12,00		13,20	
	Camera 1	18,00		19,80	
	Camera 2	12,00		13,20	
	WC 2	3,50		3,85	
	Camera 3	19,00		20,90	
	Vestibolo	15,20		di cui	5,40
	Scale interne	8,50		0	0
	Balcone 1	23,00		0	0
	Balcone 2	20,00		0	0
	Balcone 3	20,00		0	0
Tot. Superficie lorda (indicativa arrotondata al mq)				204	

Altezza utile interna maggiore 2,70 m. Foto: 12-13-14-15 (IN ALLEGATI).

PIANTA PIANO PRIMO

(Tratteggiate di rosso le variazioni più significative rilevate rispetto ai progetti approvati)



NB: PLANIMETRIA E MISURE INDICATIVE RILEVATE DA GRAFICI CATASTALI O DI PROGETTO - VERIFICATE A CAMPIONE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

	Ambienti	Superficie mq	Coeff. Incremento	Sup. lorda mq.
Piano Primo	Ingresso/Pranzo	27,00	10%	29,70
	Cucina	9,00		9,90
	Soggiorno	13,00		14,30
	Corridoio/disimpegno	16,00		17,60
	Studio	9,00		9,90
	Bagno 1	7,00		7,70
	Camera 1	15,00		16,50
	Camera 2	16,00		17,60
	Bagno 2	12,00		13,20
	WC	5,00		5,50
	Scale	8,50	0	0
	Balcone 1	17,00	0	0
	Balcone 2	14,00	0	0
	Terrazza	37,50	0	0
		di cui coperta	21,00	1
	Tot. Superficie lorda (indicativa)			163

Altezza utile interna maggiore 2,70 m. Foto: 12-13-14 (IN ALLEGATI).

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 11)

Su valore di mercato dell'immobile

Criterio di stima:

Il C.T.U. ritiene di poter determinare il valore dell'unità residenziale che costituisce l'unico lotto oggetto di valutazione, adottando il criterio della stima comparativa, raffrontando il bene in esame con altri immobili simili, ubicati nella zona, ed oggetto di compravendita. A tal fine sono state analizzate le offerte presenti sulla rete internet e su periodici specializzati nel settore. Detti valori trovano rispondenza con quanto riporta l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia del Territorio, usato come riferimento per la valutazione del bene in trattazione.

In particolare possiamo prendere come riferimento quanto riportato dall'OMI:

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: PERUGIA

Comune: PERUGIA

Fascia/zona: Periferica/P.S. GIOVANNI, BALANZANO, S. FORTUNATO, S. MARTINO IN COLLE, COLLESTRADA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	L	3,7	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	720	1050	L	2,4	3,2	L
Autorimesse	NORMALE	245	350	L	0,9	1,2	L
Box	NORMALE	395	590	L	1,3	1,9	L
Posti auto coperti	NORMALE	315	470	L	1,1	1,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	225	325	L	0,8	1,1	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1350	L	3,1	4,6	L

Possiamo prendere come valore base il seguente parametro economico: 1.250,00 €/mq di superficie lorda a cui applicare delle correzioni in funzione delle caratteristiche del bene.

Comodi che influiscono sul valore del bene:

- tipologia e dimensioni dell'immobile;
- ubicazione dell'immobile all'interno del contesto urbano;
- buona esposizione ed orientamento;
- vicinanza ad attività commerciali, settore terziario in genere e servizi pubblici;
- passaggio di mezzi di pubblico servizio;

- vicinanza a rete stradale extraurbana.

Scomodi che influiscono sul valore del bene:

- assenza di agibilità ampliamento;
- difformità ai dati catastali.

Anche in considerazione della situazione in cui versa negli ultimi anni il mercato immobiliare e che esiste un diritto di usufrutto da parte di due persone ultranovantenni, una delle quali estranea alla procedura, si reputa corretto applicare una riduzione del 20% al valore sopra indicato e utilizzare il seguente parametro economico:

€ 1.000,00/mq della superficie lorda come sopra determinata.

Per la superficie esterna libera di circa 1.400 mq si ritiene congruo applicare un valore medio di € 50/mq.

Per quanto sopra, il valore del bene oggetto di pignoramento, risulta pari a:

- Valore unità residenziale comprensiva di autorimessa: 562 mq x 1.000 €/mq = 562.000,00 Euro
- Valore corte esterna: 1.400 mqx50 €/mq = 70.000,00 Euro oltre al valore delle piante pari e della generale sistemazione esterna € 18.000,00.

Valore complessivo ed arrotondato pari a **€ 650.000,00 (euro Seicentocinquantamila/00)**, che rappresenta il valore stimato dei diritti di nuda proprietà e del diritto di usufrutto per la quota di 1/2.

* * * * *

- Risposta al quesito di cui al punto 12)

a) Valutazione eventuali quote indivise

La quota indivisa è relativa al diritto di usufrutto come di seguito riportato:

1.

[REDACTED]

Diritto di: usufrutto per 1/2.

1. Comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali;
2. Verbale di inizio delle operazioni peritali;
3. Visure, mappa e planimetria catastale;
4. Atto di compravendita;
5. Agenzia delle Entrate: dichiarazione assenza contratti registrati;
6. Formalità;
7. Concessioni edificatorie;
8. Titolo di abitabilità rilasciato dal Comune di Perugia;
9. Atto di acquisto del terreno;
10. Documentazione fotografica.