

# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

**Consulenza Tecnica di Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 214/2020 riunita all'esecuzione immobiliare n. 186/2020**

**CRISFIN SPA** (creditore procedente)

**contro**

(debitori esecutati)

**G. E. Dr. F. Colonna**

**C.T.U. Dr. Agr. Alessandro Berna**

## INDICE

- 1      PREMESSA
- 2      DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3      DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4      TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
- 5      FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6      ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7      PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 8      VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 9      FORMAZIONE DEI LOTTI
- 10     DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 11     VALUTAZIONE
- 12     ELENCO ALLEGATI



## 1.      **PREMESSA**



Il sottoscritto Dr. Agr. Alessandro Berna, con ordinanza di nomina del 4 luglio 2021, veniva nominato dal G.E. Dr. F. Colonna Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe. In data 23 luglio 2021 il G.E. disponeva la riunione della procedura esecutiva n. 214/2020 alla procedura esecutiva n. 186/2020.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

*1 ) Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente senza attendere quindi la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei; esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali e di rispondere ai seguenti quesiti:*

*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, l'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*

*3 ) Provveda quindi:*

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



*tuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

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

*- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

*- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni proter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*

*- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*



- a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- d. *eventuali cause in corso,*
  - *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
  - *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'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 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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- *a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “ DESCRIZIONE ANALITICA DEL “ (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “Identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.),*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari 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 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;*

*- 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;*

*- 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 occu-*



pante;

- *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 occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invito 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti estimatori.*

*Il Giudice dispone:*

- *che il creditore procedente versi entro 30 giorni al Perito Stimatore, a titolo di acconto spese future, la somma di € 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto. Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E.*

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o interve-*



*nuti 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 provveduto 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;*
- *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 ciascun 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).*

*Il Giudice autorizza:*

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

*autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.*

*Il Giudice dispone:*

*che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento;*

*avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non 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 avvertiva 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 fissa per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e*



*non intervenuti, ex art.569 c.p.c. l'udienza del 21/01/2021 ore 14,00, anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile.*

In data 6 luglio 2021 il CTU accettava l'incarico ricevuto.

In data 7 luglio 2021 fissava l'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo, assieme all'incaricato dell'IVG di Perugia (con accordo telefonico precedente), per il giorno 29 luglio 2021 alle ore 10,45, dandone comunicazione alle parti a mezzo lettera raccomandata A/R e pec.

Alla data ed all'orario stabiliti, lo scrivente CTU si recava presso il luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza dei Sig.ri M

In data 10 gennaio e 10 marzo 2022, si è resa necessaria la richiesta di una proroga dei termini di consegna della CTU, poiché la pandemia dovuta a COVID-19, ha allungato le tempistiche degli appuntamenti in presenza presso gli uffici preposti e le tempistiche di evasione delle pratiche.

Il CTU ha quindi provveduto ad eseguire gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario ed urbanistico in riferimento all'immobile pignorato.

A completamento delle operazioni, sono stati eseguiti sondaggi per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine ed in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

## **2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Gli immobili oggetto di pignoramento possono essere così distinti:

- A. diritti di nuda proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'intero su porzione immobiliare ad uso appartamento con due garage, due fondi oltre a rimessa attrezzi e



proporzionali diritti sulle parti comuni. Il tutto ubicato in Perugia, strada Fabrianese civico 14/T;

B. diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'intero su porzione di fabbricato rappresentata da un opificio ubicato in località Pianello (PG);

C. diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'intero su porzione di fabbricato rappresentata da un appartamento ubicato in località Pianello (PG).

### 3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento si è ottenuta una prima individuazione degli immobili che sono così censiti:

BENE A: diritti di nuda proprietà pari alla quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'intero su una porzione immobiliare così censita:

#### N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG):

– **particella n. 137 subalterno n. 6-8-9-10 foglio n. 225**, intestate a \_\_\_\_\_ nato a Perugia (PG) il 3 giugno 1957 codice fiscale \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà, l \_\_\_\_\_ nata a Perugia il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà e \_\_\_\_\_ nato a Torgiano il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ per il diritto di usufrutto dell'intero (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-7), con le seguenti caratteristiche:

| FGL | PRTC | SUB. | CAT. | CL. | CONS.  | SUP. CAT. | RENDITA  |
|-----|------|------|------|-----|--------|-----------|----------|
| 225 | 137  | 6    | A/2  | 3   | 6 vani | 161 mq    | € 325,35 |
| 225 | 137  | 8    | C/6  | 4   | 21 mq  | 26 mq     | € 27,11  |
| 225 | 137  | 9    | C/6  | 4   | 21 mq  | 26 mq     | € 27,11  |



225 137 10 C/2 2 14 mq 16 mq € 15,18

I confini sono: stessa ditta su più lati, subalterno n. 7, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione degli immobili necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la mancata corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato per modifiche interne che interessano le tramezzature ed aperture realizzate a livello del vano scala interno e dei garage, il tutto descritto nella documentazione fotografica.

Si precisa che l'edificio cui appartengono le unità immobiliari sopradette, è così censito:

**N.C.T. del Comune di Perugia (PG):**

– **particelle n. 137 del foglio n. 225** (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

| FGL | PRTC | QUALITÀ            | CL. | SUPERF. | REDD.DO. | REDD.AG. |
|-----|------|--------------------|-----|---------|----------|----------|
| 225 | 137  | <u>Ente urbano</u> | -   | 0.10.60 | -        | -        |

BENE B: diritti di piena proprietà pari alla quota di ½ ciascuno dell'intero su una porzione immobiliare così censita:

**N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG):**

– **particella n. 78 subalterno n. 1,3 foglio n. 208**, intestate a \_\_\_\_\_ o nato a Perugia (PG) il \_\_\_\_\_ codice fiscale M \_\_\_\_\_ per la quota di ½ di piena proprietà dell'intero, \_\_\_\_\_ nata a Perugia il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ per la quota di ½ di piena proprietà dell'intero (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-7), con le seguenti caratteristiche:



| FGL | PRTC | SUB. | CAT. | CL. | CONS. | SUP. CAT. | RENDITA  |
|-----|------|------|------|-----|-------|-----------|----------|
| 208 | 78   | 1    | C/1  | 6   | 46 mq | 46 mq     | € 665,20 |
| 208 | 78   | 3    | C/3  | 4   | 89 mq | 104 mq    | € 234,42 |

I confini sono: stessa ditta su più lati, subalterno n. 2, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione degli immobili necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la mancata corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato per modifiche interne che interessano le tramezzature con la creazione di un bagno con antibagno, di un locale contiguo al punto vendita dell'opificio; ed un'apertura realizzata a livello del perimetrale con la realizzazione di un ambiente privo di autorizzazione, il tutto descritto nella documentazione fotografica.

Si precisa che l'edificio cui appartengono le unità immobiliari sopradette, è così censito:

**N.C.T. del Comune di Perugia (PG):**

– **particelle n. 78 del foglio n. 208** (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

| FGL | PRTC | QUALITÀ            | CL. | SUPERF. | REDD.DO. | REDD.AG. |
|-----|------|--------------------|-----|---------|----------|----------|
| 208 | 78   | <u>Ente urbano</u> | -   | 0.02.10 | -        | -        |

BENE C: diritti di piena proprietà pari alla quota di ½ ciascuno dell'intero su una porzione immobiliare così censita:

**N.C.E.U. del Comune di Perugia (PG):**

– **particella n. 78 subalterno n. 2 foglio n. 208**, intestata a l. nato a Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di ½ di piena proprietà dell'intero, nata a Perugia il [REDACTED] codice fi-



scale I per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dell'intero (cfr. estratto di mappa, visura per immobile, planimetria u.i.u. allegati n. 3-5-7), con le seguenti caratteristiche:

| FGL | PRTC | SUB. | CAT. | CL. | CONS.  | SUP. CAT. | RENDITA  |
|-----|------|------|------|-----|--------|-----------|----------|
| 208 | 78   | 2    | A/3  | 2   | 5 vani | 101 mq    | € 222,08 |

I confini sono: stessa ditta su più lati, subalterno n. 1 e 3, salvo altri.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria e nella visura catastale e lo stato di fatto, al fine di una esatta individuazione degli immobili necessaria per la stipula dell'atto di trasferimento, evidenzia la mancata corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto rilevato per modifiche interne che interessano le tramezzature del disimpegno con la creazione di un accesso con scala al locale soffitta, la realizzazione di un balcone, la realizzazione di una finestra e l'eliminazione del wc presente in planimetria che aveva accesso dalla terrazza, il tutto descritto nella documentazione fotografica.

Si precisa che l'edificio cui appartiene l'unità immobiliare sopradetta, è così censito:

**N.C.T. del Comune di Perugia (PG):**

– **particelle n. 78 del foglio n. 208** (cfr. estratto di mappa e visura per immobile allegati n. 3-4):

| FGL | PRTC | QUALITÀ            | CL. | SUPERF. | REDD.DO. | REDD.AG. |
|-----|------|--------------------|-----|---------|----------|----------|
| 208 | 78   | <u>Ente urbano</u> | -   | 0.02.10 | -        | -        |

**4. TITOLO DI PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO**

Gli immobili oggetto di esecuzione identificati nei beni A, B e C, hanno la seguente situazione proprietaria:

BENE A: diritti di nuda proprietà pari alla quota di 1/1 spettanti a l nato a



Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà, [REDACTED] nata a Perugia [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di nuda proprietà e [REDACTED] nato a Tor-  
giano il 14 luglio 1933 codice fiscale [REDACTED] per il diritto di usufrutto

dell'intero, a seguito dell'atto di compravendita, registro particolare n. 3525, trascritto a Perugia in data 28 gennaio 1992. Gli immobili sono occupati dai debitori esecutati;

BENE B: diritti di piena proprietà pari alla quota di  $\frac{1}{1}$  spettanti a [REDACTED] nato a

Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dell'intero, [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] D per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dell'intero, a

seguito dell'atto di compravendita, registro particolare n. 9671, trascritto a Perugia in data 13 giugno 2008. Gli immobili sono utilizzati dai debitori esecutati per la loro attività lavorativa;

BENE C: diritti di piena proprietà pari alla quota di  $\frac{1}{1}$  spettanti a [REDACTED] nato a

Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dell'intero, [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà dell'intero, a

seguito dell'atto di compravendita, registro particolare n. 9671, trascritto a Perugia in data 13 giugno 2008. L'immobile è libero.

Da ricerche fatte presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia non risultano contratti di affitto registrati a nome dei debitori esecutati che interessino i beni B e C (cfr. istanza agenzia entrate allegato n. 11).

## 5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI



Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a nome dei debitori eseguiti, i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura, sui beni oggetto di esecuzione, a tutto il giorno 2 maggio 2022, sono i seguenti:

- pignoramento n. 14241 del giorno 1° ottobre 2020: a favore di Crisfin SpA con sede in Novara (NO) e contro [REDACTED] nato a Perugia (PG) il 3 [REDACTED] 7 codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a Perugia [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];
- ipoteca giudiziale n. 3013 del giorno 3 settembre 2019: a favore di Crisfin SpA con sede in Novara (NO) e contro [REDACTED] nato a Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];
- ipoteca giudiziale n. 3012 del giorno 23 settembre 2016: a favore di Crisfin SpA con sede in Novara (NO) e contro [REDACTED] nato a Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];
- ipoteca giudiziale n. 3590 del giorno 3 settembre 2019: a favore di PRO.FAR srl a Socio Unico con sede in Perugia (PG) e contro [REDACTED] nato a Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED];
- ipoteca giudiziale n. 2532 del giorno 5 luglio 2016: a favore di PRO.FAR srl con sede in Perugia (PG) e contro [REDACTED] nato a Perugia (PG) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED]





- ██████ codice fiscale ██████████ ;
- ipoteca giudiziale n. 2504 del giorno 4 luglio 2016: a favore di PRO.FAR srl con sede in Perugia (PG) e contro ██████████ nato a Perugia (PG) il ██████████ codice fiscale ██████████ nata a Perugia il ██████████ codice fiscale ██████████
  - ipoteca volontaria n. 4036 del giorno 13 giugno 2008: a favore di Unicredit Banca per la Casa SpA con sede in Milano (MI) e contro ██████████ nato a Perugia (PG) il ██████████ codice fiscale ██████████, nata a Perugia il ██████████ codice fiscale ██████████

## 6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non risultano pendenze a carico dei debitori eseguiti.

## 7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio si è avuta la seguente situazione proprietaria per gli immobili interessati dalla procedura esecutiva:

BENE A

- ante ventennio già di proprietà dei signori ██████████ nato a Perugia (PG) il 3 ██████████ ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di ½ di nuda proprietà, ██████████ nata a Perugia il ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di ½ di nuda proprietà e ██████████ nato a Torgiano il ██████████ codice fiscale ██████████ per il diritto di usufrutto dell'intero, a seguito dell'atto di compravendita, registro particolare n. 3525, trascritto a Perugia in data 28 gennaio 1992;

BENE B e C



- ante ventennio già di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ nato a Perugia il 22 dicembre 1940 codice fiscale \_\_\_\_\_ A per la quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto dell'intero, \_\_\_\_\_ nato a Perugia il 30 novembre 1962 codice fiscale \_\_\_\_\_ per la quota della nuda proprietà dell'intero, \_\_\_\_\_ nata a Valfabbrica (PG) il 17 giugno 1942 codice fiscale \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto dell'intero;
- con atto di compravendita del 11 giugno 2008 a rogito Notaio Dr. Brunelli Giuseppe, trascritto a Perugia il 13 giugno 2008, registro particolare n. 9671, la piena proprietà dell'intero per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, veniva acquisita dai signori \_\_\_\_\_ nato a Perugia (PG) il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ nata a Perugia il \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

## 8. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, le aree in cui ricadono le particelle sopra descritte, ai fini urbanistici, risultano così classificate:

BENE A

- **“Zona residenziali di mantenimento B0”** – tali zone sono disciplinate dall'art. 116 del TUNA del Comune di Perugia (PG); nella zona sussiste anche il vincolo idrogeologico ed aeroportuale come da artt. 83 e 104 del TUNA del Comune di Perugia (PG) (cfr. allegati n. 8-9).

BENE B e C

- **“Zona A – centro storico”** – tali zone sono disciplinate dagli artt. 108-109-110-112 del TUNA del Comune di Perugia (PG); nella zona sussiste anche il vincolo idrogeo-



logico come da art. 84 del TUNA del Comune di Perugia (PG) (cfr. allegati n. 8-9).

Dalle ricerche esperite presso l'Ufficio SUAPE del Comune di Perugia (PG), ai fini della verifica della regolarità edilizia, è stato possibile reperire il seguente quadro autorizzativo (cfr. allegato n. 10):

#### BENE A

- concessione edilizia n. 1402 del 17 dicembre 1971 per la costruzione di un edificio ad uso abitativo di un piano oltre al piano seminterrato nel Comune di Perugia (PG), località Civitella D'Arno;
- concessione edilizia n. 347 del 19 aprile 1972 (variante alla concessione edilizia n. 1402 del 17 dicembre 1971) per apportare varianti di progetto;
- concessione edilizia n. 1937 del 19 dicembre 1979 per apportare varianti di progetto;
- concessione edilizia n. 1615 del 3 settembre 1998 per ampliamento dell'edificio di civile abitazione in località Civitella D'Arno (PG);
- concessione edilizia n. 1823 del 30 settembre 2002 per rinnovo concessione edilizia n. 1615 del 3 settembre 1998;
- permesso di costruire n. 218 del 29 marzo 2010 per variante della concessione edilizia n. 1615 del 3 settembre 1998 e voltura;
- agibilità non presente.

#### BENE B

- concessione edilizia n. 527 del 7 agosto 1961 per ampliamento di un edificio ad uso laboratorio di panificazione;
- concessione edilizia n. 182 del 23 marzo 1965 per ampliamento porta dell'edificio posto in località Pianello (PG);



- immobile edificato prima del 1° settembre 1967.

#### BENE C

- concessione edilizia n. 649 del 21 luglio 1965 per sistemazione e sopraelevazione di un edificio di civile abitazione posto in località Pianello (PG);
- abitabilità n. 129 del 24 aprile 1962.

### 9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità, i beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare tre lotti così distinti:

**LOTTO N. 1:** diritti di nuda proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'intero su porzione immobiliare ad uso appartamento con garage doppio, due fondi oltre a rimessa attrezzi e proporzionali diritti sulle parti comuni. Il tutto ubicato in Perugia, strada Fabrianese civico 14/T.

**LOTTO N. 2:** diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'intero su porzione di fabbricato rappresentata da un negozio con laboratorio di panetteria oltre a corte esclusiva ubicato in località Pianello (PG).

**LOTTO N. 3:** diritti di piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno dell'intero su porzione di fabbricato rappresentata da un appartamento ubicato in località Pianello (PG).

### 10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento ed identificati nella presente relazione peritale con le lettere A, B e C, sono così caratterizzati:

#### BENE A

Il bene pignorato è rappresentato da una porzione di fabbricato ad uso appartamento con due garage, due fondi oltre a rimessa attrezzi e proporzionali diritti sulle parti comuni, il



tutto ubicato nel Comune di Perugia (PG), strada Fabrianese civico 14/T.

La struttura portante dell'edificio è in CA con pareti esterne intonacate e tinteggiate dai colori pastello. Il tetto del tipo "a falda sfalsata" è in tegolcoppo ed ha canali di gronda e pluviali discendenti in rame (foto n. 1-2).

L'accesso all'edificio è consentito da un passaggio pedonale e carrabile con cancello. L'ingresso dell'appartamento è posto lungo il lato Ovest dello stabile. Al suo interno troviamo la presenza di una porta ed una nicchia sulla sinistra, non rappresentate nella planimetria, un soggiorno a vista con cucina ottenuto dall'eliminazione del tramezzo, a livello del soggiorno si segnala l'eliminazione della finestra centrale (presente solamente nella parte esterna del perimetrale), una modifica interna che ha riguardato il disimpegno ed una delle tre camere da letto, la presenza di un bagno con vasca e finestra, ed infine si segnala che una delle camere da letto con affaccio sulle terrazze, non presenta la finestra laterale così come inserito nella planimetria catastale (foto n. 5-6-7-8-9-10-11-12-13). Al piano primo sottostrada troviamo i due garage ed i due fondi posti internamente ad essi; i locali sono stati oggetto di modifiche interne con l'eliminazione delle tramezzature che li separavano creando ambienti collegati fra loro; sono stati realizzati internamente ad essi un bagno con antibagno, un ripostiglio e un locale ad uso ripostiglio creato aprendo il perimetrale nella parte del fondo di destra (foto n. 14-15-16-17-18-19). Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di una cucina con allaccio del gas, derivante dal locale adiacente che ospita la caldaia a metano, nel garage di sinistra (foto n. 14-20). Nella parte retrostante del fondo di destra è presente una scala che collega il piano primo sottostrada al piano terra; la rappresentazione nella planimetria risulta errata e comunque non appartenente al subalterno n. 6. Esternamente troviamo la rimessa attrezzi che al suo interno



presenta un divisorio non inserito nella planimetria (foto n. 21-22). Gli infissi sono in legno, le finestre e porta-finestre sono dotate di persiane. I pavimenti sono rivestiti in ceramica, le pareti sono intonacate dai colori pastello e parzialmente rivestite in ceramica nei bagni e nella zona pranzo. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia (tensione 220V); impianto idrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a gas metano ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura.

L'alloggiamento delle utenze è posto all'esterno del fabbricato lungo il lato Ovest dello stesso (foto n. 4). La corte, nella parte adiacente al fabbricato, vede la presenza di una pergola addossata (foto n. 1-3).

La superficie utile netta dell'appartamento è pari a circa 112,14 mq.

## **BENE B**

Il bene pignorato è costituito da una porzione di fabbricato rappresentata da un opificio ubicato nel Comune di Perugia, in località Pianello.

Il bene si compone di un punto vendita e di un laboratorio collegato ad esso oltre ad una corte esclusiva. La struttura portante dell'edificio è in CA con pareti intonacate e tinteggiate con colori pastello, il tetto del tipo "a capanna" è in tegolcoppo con canali di gronda e pluviali discendenti in rame. Internamente si rilevano modifiche con la creazione di ambienti e di un bagno, si rileva anche un abuso edilizio che ha portato alla costruzione di un locale chiuso con porta e finestra posto in adiacenza al fabbricato principale nella zona della corte esclusiva (foto n. 23-24-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37). I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori pastello e parzialmente rivestite con piastrelle. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia (tensione 220V ed industriale); impianto del gas, impianto idrico



ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura (foto n. 25-26-52).

La superficie utile netta interna del laboratorio di panetteria e del negozio è pari a circa 171,04 mq.

## **BENE C**

Il bene pignorato è costituito da una porzione di fabbricato rappresentata da un appartamento ubicato nel Comune di Perugia, in località Pianello.

La struttura portante dello stabile è in CA con pareti intonacate e tinteggiate dai colori pastello, il tetto è del tipo “a capanna” con copertura in tegolcoppo, dotato di canali di gronda e pluviali discendenti in rame. Si accede da un portoncino d’ingresso posto al piano terra e da una scala interna che conduce al disimpegno. L’immobile è stato oggetto di modifiche interne ed esterne. Internamente è stato modificato il disimpegno creando un accesso con scala che collega quest’ultimo alla soffitta (intervento questo di cui non si è trovato alcun documento autorizzativo), realizzando una finestra con affaccio sul balcone, modificando l’accesso ad una camera da letto. Esternamente, invece, è stato eliminato un wc che aveva l’accesso dalla terrazza, con ripristino del parapetto nella zona interessata ed è stata realizzata una pergola addossata; inoltre è stato realizzato un balcone lungo il lato Ovest non presente nella planimetria. L’appartamento si compone di una cucina, tre camere da letto ed un bagno oltre ai locali precedentemente descritti. I pavimenti risultano rivestiti in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori pastello e parzialmente rivestite in ceramica nella zona bagno e cucina. L’immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia (tensione 220V, ma non a norma); impianto idrico ed impianto sanitario con scarico nella pubblica fognatura (foto n. 23-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50). Il contatore della luce è posto internamente al fabbricato a livello della



scala di accesso, mentre quello dell'acqua esternamente (foto n. 51-52).

La superficie utile netta dell'appartamento comprensivo del sottotetto è pari a circa 150 mq.

Per maggiori dettagli inerenti la descrizione dei beni A, B e C si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. allegato n. 1).

Relativamente alla comoda divisibilità dei beni A, B e C, con la possibilità di ottenere unità immobiliari distinte, si segnala che questi non sono comodamente divisibili.

La consistenza dei beni, espressa in termini di *superficie convenzionale vendibile (scv)*, è stata calcolata secondo la norma UNI 10750:2010 adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, inoltre è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (cfr. elaborato planimetrico, planimetrie u.i.u. allegati n. 6-7).

I valori ottenuti, per le diverse tipologie d'uso evidenziate, sono così riassunti:

#### BENE A

| Destinazione                     | Parametro        | Valore           | Coefficiente                   | Valore        |
|----------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|---------------|
|                                  |                  | reale/potenziale |                                | sup. utile    |
| <b>appartamento</b>              | sup. reale netta | 112,14           | 1,00                           | 112,14        |
| <b>terrazze</b>                  | sup. reale netta | 10,98            | 0,35                           | 3,84          |
| <b>fondi</b>                     | sup. reale netta | 58,97            | 0,60                           | 35,38         |
| <b>garage</b>                    | sup. reale netta | 41,58            | 0,50                           | 20,79         |
| <b>rimessa attrezzi</b>          | sup. reale netta | 14,40            | 0,60                           | 8,64          |
| <b>Sup. reale netta totale</b>   |                  | <b>238,07</b>    | <b>Sup. utile totale (a)</b>   | <b>180,79</b> |
| <b>Muri divisorii (100%) (b)</b> |                  | <b>1,50</b>      | <b>Muri portanti (50%) (c)</b> | <b>18,22</b>  |





|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| <b>scv totale (mq) (a+b+c)</b> | <b>200,51</b> |
|--------------------------------|---------------|

**BENE B**

| Destinazione                     | Parametro        | Valore<br>reale/potenziale | Coefficiente                   | Valore<br>sup. utile |
|----------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>laboratorio e negozio</b>     | sup. reale netta | 171,04                     | 1,00                           | 171,04               |
| <b>corte</b>                     | sup. reale netta | 25,76                      | 0,15                           | 3,86                 |
| <b>Sup. reale netta totale</b>   |                  | <b>196,80</b>              | <b>Sup. utile totale (a)</b>   | <b>174,90</b>        |
| <b>Muri divisorii (100%) (b)</b> |                  | <b>4,36</b>                | <b>Muri portanti (50%) (c)</b> | <b>12,65</b>         |
| <b>scv totale (mq) (a+b+c)</b>   |                  |                            |                                | <b>191,91</b>        |

**BENE C**

| Destinazione                     | Parametro        | Valore<br>reale/potenziale | Coefficiente                   | Valore<br>sup. utile |
|----------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>appartamento e sottotetto</b> | sup. reale netta | 150,00                     | 1,00                           | 150,00               |
| <b>terrazze</b>                  | sup. reale netta | 51,00                      | 0,35                           | 17,85                |
| <b>Sup. reale netta totale</b>   |                  | <b>201,00</b>              | <b>Sup. utile totale (a)</b>   | <b>167,85</b>        |
| <b>Muri divisorii (100%) (b)</b> |                  | <b>0,00</b>                | <b>Muri portanti (50%) (c)</b> | <b>10,92</b>         |
| <b>scv totale (mq) (a+b+c)</b>   |                  |                            |                                | <b>178,77</b>        |

**11. VALUTAZIONE**

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, precedentemente descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, in quanto ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili, agenzie immobiliari, consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio della provincia di Perugia ed il listino dei prezzi immobiliari della Camera di Commercio Industria e Artigianato della provincia di Perugia, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati ed i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie convenzionale vendibile degli immobili. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.

I valori registrati, per gli immobili descritti al capitolo 10, sono i seguenti:

#### BENE A

- appartamento con fondi e garage oltre a rimessa attrezzi: da €/mq 700 a €/mq 900,00; valore medio €/mq 800,00.

#### BENE B



- negozio e laboratorio di panetteria oltre a corte: da €/mq 700 a €/mq 1.100,00; valore medio €/mq 900,00.

#### BENE C

- appartamento: da €/mq 700 a €/mq 900,00; valore medio €/mq 800,00.

Moltiplicando i valori medi unitari sopra determinati per le relative estensioni superficiali si ottiene il valore di mercato degli immobili.

#### LOTTO N. 1

- BENE A  $\Rightarrow$  superficie convenzionale vendibile: mq 200,51

mq 200,51\*€/mq 800,00 = € 160.408,00 (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

La piena proprietà dell'intero ha pertanto un valore complessivo pari ad € 160.408,00; alla data del presente elaborato, il Sig. \_\_\_\_\_ ha \_\_\_\_\_ anni (il coefficiente corrispondente a tale età nella tabella di calcolo dell'usufrutto è pari a 12 ed il tasso di interesse legale è pari allo 1,25%) pertanto il valore della nuda proprietà risulta essere pari a:

€ 160.408,00\*1,25%\*12= € 24.061,20 (valore dell'usufrutto dell'intero per la quota di 1/1)

€ 160.408,00-€ 24.061,20= € 136.346,80 (valore della nuda proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Si rende necessario ridurre il giudizio di stima di una percentuale pari allo 2% che è comprensiva dei costi di regolarizzazione edilizia e catastale, quindi il valore netto è pari ad € 136.346,80-2%=€ 133.619,86 che si arrotondano ad € 133.500,00.

Si stima pertanto per il bene oggetto di esecuzione (nuda proprietà per la quota di 1/1) un valore complessivo di € 133.500,00 (diconsi Euro centotrentatremilacinquecento/00).



**LOTTO N. 2**

- BENE B  $\Rightarrow$  superficie convenzionale vendibile: mq 191,91

mq 191,91\*€/mq 900,00 = € 172.719,00 (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Complessivamente il valore del lotto è pari ad € 172.719,00, tale valore va ridotto del 2%, poiché la riduzione comprende le spese di regolarizzazione catastale ed edilizia; pertanto il valore del lotto è pari ad € 169.264,62 che si arrotondano ad € 169.000,00 (diconsi Euro centosessantanovemila/00).

**LOTTO N. 3**

- BENE C  $\Rightarrow$  superficie convenzionale vendibile: mq 178,77

mq 178,77\*€/mq 800,00 = € 143.016,00 (valore della piena proprietà dell'intero per la quota di 1/1).

Complessivamente il valore del lotto è pari ad € 143.016,00, tale valore va ridotto del 2%, poiché la riduzione comprende le spese di regolarizzazione catastale ed edilizia; pertanto il valore del lotto è pari ad € 140.155,68 che si arrotondano ad € 140.000,00 (diconsi Euro centoquarantamila/00).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti pro-quota sulle parti comuni.

**12. ELENCO ALLEGATI**

1. Documentazione fotografica



2. Lettera A/R del 07/07/2021 di inizio operazioni peritali e sopralluogo
3. Estratto di mappa del Comune di Perugia (PG) foglio n. 225 particella n. 137 e foglio n. 208 particella n. 78
4. Visura per immobile NCT Comune di Perugia (PG) foglio n. 225 particella n. 137 e foglio n. 208 particella n. 78
5. Visure per immobile NCEU Comune di Perugia (PG) foglio n. 225 particella n. 137 subalterno 6-8-9-10 e foglio n. 208 particella n. 78 subalterno 1-2-3
6. Elaborato planimetrico Comune di Perugia (PG) foglio n. 225 particella n. 137
7. Planimetria u.i.u. Comune di Perugia (PG) foglio n. 225 particella n. 137 subalterno 6-8-9-10 e foglio n. 208 particella n. 78 subalterno 1-2-3
8. Estratto PRG Comune di Perugia (PG)
9. Estratto TUNA del Comune di Perugia (PG)
10. Documenti autorizzativi Comune di Perugia (PG)
11. Attestazione Agenzia delle Entrate di Perugia per assenza contratti di affitto a nome dei debitori esecutati
12. Certificato di residenza
13. Attestazione trasmissione elaborato peritale

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.



Perugia, 2 maggio 2022

Il CTU: Dr. Agr. Alessandro Berna

