

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nella Esecuzione Immobiliare

374/2014

PROCEDENTE :

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

CONTRO

████████████████████

ESECUTATO

G.E. Dott. A DE MARTINO
C.T.U. Dott. Agr. Balestra Pier Girolamo



PROVVEDA

prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente,

l'esperto, 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

- 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 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;
- 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, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- 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);
- 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
- 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 della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;



alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 1a 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;

8) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

9) 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.)

10) 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;

11) 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.

12) 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;

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

14) 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;

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta² giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non e' possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) 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;

17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti

¹numeri aggiunti dall'art.14 co.,1,lett.e) n.1 lett.c) n1 d.l. 83/15

² la parola " quarantacinque " presente nel testo originario è stata sostituita dal termine "trenta" dall'art.14 co. Lett. E) n.2 dl 83/15



una nuova data di sopralluogo presso l'immobile appartamento mansardato in Ponte San Giovanni via della rete n.30 oggetto di perizia nella giornata del 14/01/2015 ore 13.30 , (lo stesso appuntamento rimandato dal sig. [redacted] poi per sopraggiunto impegno , [redacted]

[redacted] al giorno successivo del 15/01/2015 alle 15.30);
 in effetti il sopralluogo concordato con il figlio della parte in esecuzione sig. [redacted] si è compiuto regolarmente alle ore 15.30 di venerdì 15/01/2015 presso Via Della Rete n.30 nell'appartamento ubicato al piano 4 di tipo mansardato ,alla presenza non piu' del figlio [redacted] ma ,del sig. [redacted] proprietario ,presente in loco ,in quanto rientrato in Italia dalla Romania ;
 il bene oggetto di pignoramento in base alle risultanze catastali fornite dalla parte procedente ed aggiornate dal sottoscritto con la richiesta di visure e planimetrie in data 14/12/2015 presso agenzia entrate di Perugia ufficio provinciale di Perugia servizi catastali sede locale di Via Canali ,risulta individuato nel Comune di Perugia dai seguenti riferimenti catastali :

foglio	particella	sub zona	cens.	Cat.	Classe	cons.	rendita	dati derivanti da
291	317	27	2	A/2	4	3 vani	€ 193,67	variazione del 13/10/1997 n.26247 1/992 in atti del 307/12/1994 diversa distr. /Degli spazi interni

Indirizzo : via della rete piano 4

Intestato :

dati anagrafici	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	[redacted]	PROPRIETA' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
DATI DERIVANTI DA :		
ISTR. ATTO PUBBLICO DEL 04022003 TRASCRIONE N.3618,1/2003 IN ATTI DEL 18/03/2003 (PROT. N.112146) REP.106439 ROG. Paolucci Enzo sede : Perugia reg. COMPRAVENDITA		

CONFINI CATASTALI :

l'immobile ubicato al piano quarto della palazzina di via della rete n.30 :
 confina rispettivamente al piano 4 con ;

:

- 1) fabbricato imm. Appartamento . Id. a cat. Fabb. Com. di Perugia al :

foglio	particella	sub zona	cens.	Cat.	Classe	cons.	sup	rendita	dati derivanti da
291	317	38	2	A/2	5	5,5 vani	102 mq	426,08	var. del 09/11/2015
tot. Escl. aree scop 121mq									
Indirizzo via della rete n.30 piano 3-4									
Annotazioni classamento e rendita validata d.m. 701/94									
Intestato [redacted] proprietà 1/1									

Confina :

- 2) fabbricato al piano quarto imm. Appartamento Id. a cat. Fabb. Com. di Perugia al :

foglio	particella	sub zona	cens.	Cat.	Classe	cons.	sup	rendita	dati derivanti da
291	317	10	2	2	A/2	7,5 VANI		581,01	



Via della rete n.28 piano 3-4
Annotazioni classamento e rendita validata d.m. 701/94
Intestato : [REDACTED]
Intestato : [REDACTED]

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;

L'immobile appartamento identificato a catasto fabbricati del Comune di Perugia risulta identificato al dai seguenti riferimenti catastali :

foglio	particella	sub zona	cens.	Cat.	Classe	cons.	rendita	dati derivanti da
291	317	27	2	A/2	4	3 vani	€ 193,67	variazione del 13101992 n. 26247/1/992 in atti del 30712/1994 diversa distr. Degli spazi interni

Indirizzo : via della rete piano 4		
Intestato :		
dati anagrafici	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI
DATI DERIVANTI DA :		
ISTR. ATTO PUBBLICO DEL 04022003 TRASCRIZIONE N.3618,1/2003 IN ATTI DEL 18/03/2003 (PROT. N.112146) REP.106439 ROG. Paolucci Enzo sede : Perugia reg. COMPRAVENDITA		

La porzione del predetto immobile appartamento-mansardato risulta fisicamente collocato al quarto piano di una palazzina in edificazione anni 70 (prima c.e. licenza di costruzione generale immobile condominiale n.1658/70 intestata a nome [REDACTED] approvata nella seduta commissione edilizia Comune di Perugia dell' 11/12/1969 e rilasciata in data 04/12/1970; risulta collegata alla prima ,una seconda concessione licenza di costruzione n.848 /74 a nome [REDACTED]) approvata dalla commissione in data 23/07/1974 e rilasciata in data 01/08/1974);infine documento n.363-277 prot. 38870 rilasciato dal Comune di Perugia ai sig. [REDACTED], riferito alla abitabilità -agibilità dell'immobile condominiale palazzina di via della Rete civici 28-30 e dei negozi di via Cestellini n.62 e 64 ; inoltre specificatamente si rintraccia per l'appartamento -mansardato oggetto di perizia una sanatoria rilasciata a nome dell'ex proprietaria [REDACTED] n.6882 del 20/02/1993 per cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione ,ed unitamente una agibilità -abitabilità n.1 rilasciata sempre alla ex proprietà [REDACTED] in data 25061994 ; si specifica che nel febbraio 2016 il reperimento documentazione licenze di costruzione , ed allegati grafici di progettazione , agibilità ,e sanatoria risultavano in richiesta di visione e copia presso il locale municipio di Perugia sezione accesso atti dalla data del 14122015 ;e che lo stesso ha provveduto al reperimento di documentazione licenze costruzione agibilità generale immobile condominiale e grafici tramite il costruttore immobile sig. [REDACTED] e la pratica di documentazione sanatoria n.6882 unitamente alla agibilità abitabilità per trasformazione con cambio di destinazione d'uso da soffitta ad immobile appartamento mansardato oggetto di perizia risulta acquisita finalmente dopo lunghe e complicate ricerche di archivio dal Comune di Perugia SUAPE soltanto in data 04032016 (inizio richiesta di accesso atti del 14122015!! ndr); la pratica stessa di sanatoria a nome dell'ex proprietà immobile [REDACTED] si compone per istruttoria di: relazione tecnica prodotta in data 08101992 ,di una concessione in sanatoria del 23021993 ed una certificato di abitabilità agibilità n.1 del 25061994 e relativi grafici progettuali precedenti lo stato di cambio destinazione d'uso di soffitta e dello stato attuale per cambio destinazione d'uso in appartamento mansardato ; l'appartamento risulta servito, per l'accesso internamente alla palazzina da scale condominiali ed ascensore che raggiungono il 3 piano ,e da questo per proseguire a piedi salendo l'ultima



doppia rampa rivestita sia in alzata che in pedata in lastre di marmo tonalità chiara intervallata da pianerottolo con lato vuoto interno tromba scala a protezione in barriere in legno tonalità scura con sovrastante mancorrente di legno , tale scala che termina al quarto piano dove si colloca l'appartamento del piano mansardato ;(si specifica che l'ubicazione dell'appartamento mansardato al 4 piano non raggiungibile da ascensore necessita all'occorrenza per fruibilità da parte di un disabile di un montascale aggiuntivo e dedicato (presente attualmente nell'ultimo tratto collegante 3 e 4 piano solo tratto di scala in muratura a due rampe intervallata da pianerottolo)unito alle caratteristiche proprie interne dell'appartamento che non rendono molto agevole il passaggio nei corridoi interni della carrozzina per disabile, in particolare modo nel bagno che andrebbe modificato nell'eventualità di accoglienza ;
l'appartamento della superficie di circa 103 mq (103 mq sup. commerciale vendibile ottenuta per ragguaglio includendo nella superficie la comprensiva dei due terrazzini esterni)si compone varcato l'ingresso porta principale dell'appartamento mansardato al piano 4 di un lungo corridoio con ubicato a lato dx (riferimento .quasi frontale all'ingresso) di un passaggio in accesso per l' entrata (risulta presente una porta a soffietto in plastica) al bagno wc identificato catastalmente nella planimetria , dotato internamente di tutti gli accessori ,quali tazza ,bidet, lavandino, vasca ; il pavimento e rivestimento interno al bagno risulta composto in mattonelle di ceramica tonalità rosa (rivestimento risulta internamente per l'intera altezza utile delle pareti , la porta in entrata del bagno in provenienza dal corridoio risulta costituita da un soffietto in plastica; internamente la zona descritta in planimetria catastalmente wc risulta accessibile da un secondo soffietto in plastica tonalità bianca ; esternamente e frontalmente alla zona catastale descritta wc come da planimetria , risulta ricavata in epoca successiva e non segnalata in planimetria catastale un box cabina doccia in muratura dell'ampiezza base del piatto e murature del box di ca 1 mq x 2,20 mt in altezza a rivestimento in mattonelle di ceramica di tonalità rosata chiusa frontalmente da struttura metallica con inseriti pannelli scorrevoli in plastica tonalità opaca ; (box doccia realizzato in muratura da dichiarazione [REDACTED] in epoca successiva all'atto di compravendita immobile riferito al 2003 ; il predetto box in muratura rientra nella edificazione in attività edilizia di tipo libero interna all'immobile appartamento che non richiede rilascio di concessioni o autorizzazioni per l'edificazione da parte del locale ufficio tecnico SUAEP del municipio di Perugia mentre lo scarico acque configurandosi un nuovo impianto idrico proprio della doccia successivo all'acquisto immobile appartamento mansardato , risulta da adeguare con "dichiarazione di rispondenza " ai sensi della legge art.7 comma 6 del d.m 22/01/2008 n.37 tale dichiarazione puo' essere rilasciata da un tecnico installatore o libero professionista operante da almeno n,5 anni nel settore impianti di tipo edilizio e depositato successivamente presso l'unità operativa servizi impianti tecnologici del comune di Perugia ;
la pavimentazione del corridoio risulta in mattonelle di ceramica tonalità rosata ,tinteggiature pareti corridoio e soffittatura in tonalità bianca battiscopa laterale in marmo;
giunti quasi al termine del predetto passaggio corridoio (si raggiunge all'accesso del locale principale dell'immobile denominato catastalmente soggiorno dell' appartamento mansardato ubicato al 4 piano della palazzina) ; proseguendo da questo al lato sx quasi al termine del corridoio seguendo la direzione obbligata del percorso si raggiunge un altro tratto breve di corridoio che accede al locale principale centrale dell'appartamento denominato catastalmente soggiorno con pavimentazione in listelli quadrati di parquet tonalità chiara per l'intera superficie e con pareti laterali e soffitto a tinteggiatura bianca ;l'illuminazione naturale giornaliera interna del soggiorno avviene con finestre in legno a botola velux provvista di vetri termici doppi su falda inclinata del tetto con orientamento immobile di esposizione su versante sud ; su lato dx al confine del predetto corridoio si pone in ubicazione l'uscita nel primo (dei due presenti ,il secondo risulta in uscita dal locale cucina ndr) terrazzino esterno (collegato del locale soggiorno)che avviene da porta in accesso di alluminio anodizzato con inseriti vetri doppi termici ;il terrazzino esterno in muratura risulta incassato internamente al tetto della palazzina , e protetto su lato esterno in orientamento sud da parapetto in cemento con sovrastante protezione in lastra di marmo ; il pavimento del predetto terrazzino risulta in mattonelle di ceramica tonalità scura per esterno, tinteggiature in tonalità bianche pareti lati interni del terrazzino ;
il locale centrale e principale dell'immobile appartamento mansardato posto al 4 piano denominato catastalmente soggiorno di superficie molto ampia ,prende luce mediante presenza sovrastante su pendenza di falda con orientamento a sud del tetto tramite due aperture a botole denominate finestre - velux in legno con vetri termici doppi inseriti ; le pareti e soffitto a tinteggiatura in tonalità bianca,presenza in basso a protezione laterale pareti in



basso di battiscopa in legno; riscaldamento invernale e raffrescamento estivo con termoconvettori comandati da caldaia in pompa di calore (nel momento del sopralluogo del 15/01/2016 alla presenza del Sig. [REDACTED] tale caldaia risulta assente perché in seguito a guasto rimossa e non sostituita, (dagli inquilini affittuari presenti alcuni anni precedenti nell'immobile) ; termoconvettori collegati a caldaia in funzionamento con pompa di calore anche essi da sostituire perché non funzionanti (da dichiarazione sig. [REDACTED]) ; proseguendo nel sopralluogo si riscontra che una parte della superficie del soggiorno risulta isolata e separata, con pareti di cartongesso a formare internamente una camera da letto accessibile con porta ingresso in soffietto in plastica tonalità bianca (tale camera risulta ricavata ed allestita in cartongesso dal [REDACTED] su richiesta della parte affittuaria presente nell'immobile alcuni anni precedenti adducendo in motivazione allo stesso come luogo di "privacy" nei confronti di altri soggetti conviventi nello stesso appartamento mansardato (si precisa che tale opera interna in cartongesso rientra nelle attività edilizia interna di tipo libero, ed inoltre si evidenzia che tale parete di tipo mobile risulta rimovibile in qualsiasi momento) ; in effetti altresì non si riscontra all'interno dell'appartamento mansardato una zona specifica adibita a camera da letto ; (per descrizione tecnica nella camera da letto interna ricavata con pareti in cartongesso risulta la presenza a tetto con botola di una finestra -velux a struttura intelaiata in legno provvista di doppi vetri con funzione ad illuminazione naturale interna) ; il pavimento della zona soggiorno e della camera ricavata su superficie parziale con pareti in cartongesso, annessa del soggiorno risulta completamente in parquet a listelli di legno tonalità legno chiaro naturale, in forma quadrata e battiscopa in legno pareti e soffitto in tinteggiatura tonalità bianca ; proseguendo oltre, al termine del corridoio successivo al locale denominato catastalmente soggiorno oltrepassando una piccola porta in legno naturale a due ante con funzione di separare la zona soggiorno dalla cucina si raggiunge il locale denominato catastalmente cucina provvisto di un ampio ambiente composto da due locali affiancati ed riuniti in un unico locale e con la presenza di un secondo terrazzino esterno accessibile dal locale cucina che risulta incassato come l'altro interamente nel tetto, e con protezione su lato esterno a protezione da parapetto in parete di cemento armato, con sovrastante protezione in lastra di marmo, la pavimentazione in mattonelle di ceramica tonalità scura da esterno ; nel locale cucina presenza di una finestra velux a botola su tetto in legno e vetro termico per illuminazione interna su falda tetto con orientamento a sud ; il presente secondo terrazzino cucina risulta accessibile da porta in alluminio anodizzato tonalità grigia con inseriti vetri doppi ; raggiunto il locale cucina abbastanza ampio composto nella dimensione globale di due locali affiancati si nota un pavimento in mattonelle di ceramica tonalità scura, ed un rivestimento localizzato nella zona della parete allestita a formare un angolo cottura provvisto con montaggio in rivestimento di mattonelle in ceramica bianca, altresì risulta in tonalità bianca la tinteggiatura delle restanti pareti e del soffitto provvista di apertura finestra in legno a botola tipo velux ; internamente alla cucina si nota la presenza in un angolo di un caminetto ed inoltre risultano presenti e ricavate in alcune rientranze del muro chiuse da sportelli in legno a formare alcuni armadi a muro ; l'impianto elettrico risulta a norma ma non verificato nel momento del sopralluogo per distacco utenza energia elettrica ; l'impianto idrico a norma presente in cucina e bagno ma non verificato per distacco di utenza idrica nel momento del sopralluogo ; impianto termico (a norma su verifica cartacea di rilascio agibilità abitabilità n.1 del 25/06/1994) non verificato per assenza di caldaia (rimossa da precedenti inquilini affittuari in loco in seguito a guasto e non riparata o sostituita come da dichiarazione del sig. [REDACTED]) ; assenza inoltre di utenza gas metano per distacco ; i termoconvettori presenti nell'appartamento a funzionamento in pompa di calore estivi- invernali non risultano funzionanti (da dichiarazione sig. [REDACTED]) ; l'impianto termico invernale e raffreddamento estivo comandato con caldaia in pompa di calore risulta privo di caldaia perché asportata alcuni anni fa dagli inquilini affittuari in seguito a guasto e non sottoposta a riparazione o sostituzione ; quindi nello stato di fatto nel momento del sopralluogo la caldaia in pompa di calore assente ed impianto a termoconvettori per raffreddamento estivo e riscaldamento invernale non funzionante ; lo stesso impianto va completamente revisionato e ripristinato per una vivibilità accettabile del sottotetto perché attualmente non funzionante come da dichiarazione proprietà [REDACTED] ed inoltre nella ristrutturazione va migliorata la coibentazione sia del tetto che delle pareti con aggiunta pannelli isolanti al fine di ridurre quanto possibile gli sbalzi termici sia in estate che in inverno ; caratteristica solaio del tetto : lo stesso risulta privo di guaina, il manto copertura risulta in tegole marsigliesi parzialmente sostituite per manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto durante gli anni; (altresì per migliorare la permeabilità del solaio tetto dell'appartamento



mansardato risulta preferibile nella ristrutturazione l'aggiunta di guaina per evitare le infiltrazioni di acqua ed umidità) ;

(i contatori che alimentano le utenze rispettivamente di acqua , energia elettrica e gas metano risultano ubicate in locale contatori apposito del piano terra zona esterna circostante al ingresso del civico n.28 e n.30 ; (dichiarazione localizzazione circa ubicazione utenze immobile appartamento del sig. ██████████ ma comunque verificate dal sottoscritto)

tale palazzina risulta ubicata nella via pubblica cittadina della Fraz. di Ponte San Giovanni Perugia di Via della Rete e separata da essa da un parcheggio area di corte comune condominiale ad uso pubblico antistante ,l'immobile , l'ingresso risulta accessibile tramite una breve rampa di scala in muratura dove a fianco si pone un passaggio a scivolo di rampa in ferro per disabili per l'accesso precedente ad una zona di passaggio porticato coperto che conduce all'ingresso principale del civico scala A n. 28 e scala B civico n.30 per raggiungere internamente tramite ascensore e scala condominiale (sino al terzo piano)e da questa riprendendo le ultime due rampe di scala centrale condominiale l'appartamento mansardato posto al 4 piano ;

l'immobile palazzina condominiale sito in loc. Ponte San Giovanni via della Rete con ingresso generale civico n.28 e n. 30 Com. di Perugia risulta inserito nella zona prg Comune di Perugia del tipo B5 Villino ad indicare che in caso di demolizione palazzina nella stessa area puo' essere riedificato soltanto un immobile residenziale di tipo piu' modesto per dimensioni ;

la gestione amministrativa delle corti comuni condominiali interne quali scale piani interne dei pianerottoli e passaggi corridoio ed uscite ascensori e parti comuni piano interrato dei box garagi risultano affidate alla società Gardi srl gestioni immobiliari e condominiali in nome dell'amministratore ██████████ ;

la porzione di immobile appartamento collocato al quarto ed ultimo piano mansardato della palazzina condominiale come sopra descritto ,risulta ubicato in via della Rete n.30 loc. Fraz. Ponte San Giovanni Perugia,lo stesso risulta raggiungibile dalla limitrofa via Cestellini,distante venti- trenta-metri ca dall'inizio della via stessa ,e dalla Via principale della "Scuola" da cui dista ca 500-600 metri ; si precisa che in tali vie limitrofe e poco distanti da via della rete n.30 sono presenti numerose attività commerciali ,per acquisto di beni ,e servizi di prima necessità ,nonché risultano presenti in loco opere di urbanizzazione primarie e secondarie,(tra le primarie ,si elencano le opere viarie stradali distinguendo : le opere di collegamento di mobilità interna delle vie cittadine in loco di Ponte San Giovanni Perugia ,ed a breve distanza di ca un km della presenza di svincoli per raggiungere con opere stradali di grande comunicazione quali superstrada E 45 che collegano le località regionali ed ,interregionali ,quali in direzione ,per collegamento ad ovest la località di Foligno,a sud per collegare Terni e tramite A1 da Orte ,Roma e Napoli città centro e del sud in genere e ,collegamento a nord per raggiungere tramite autostrada adriatica A14 da Cesena, Bologna e Milano Ed analogamente con collegamento ad ovest tramite raccordo autostradale Perugia Bettolle ; il nord Italia (A1 via direzione Firenze Bologna Milano etc) ed a via Sud Roma Napoli etc ; collegamenti ferroviari con fermata stazione di Ponte San Giovanni Perugia , per direzione ad est Foligno,diramazione sud Roma, ed Ancona, a nord e ad ovest Perugia, Terontola , per raggiungere Roma, a sud, e Firenze, Bologna, Milano a nord ;nonché la viabilità ferroviaria locale regionale della centrale Umbra,(recentemente ceduta a ferrovie dello stato ndr) per raggiungere Perugia,Foligno, Terni,e Città di Castello) ;si elencano inoltre ,la presenza tra le opere primarie le condotte centralizzate per la distribuzione del gas-metano di città ,dell'acqua,elettricità ,nonché reti per linee telefoniche ed adsl ;

nelle opere secondarie :in loco tra i servizi di pubblico interesse sono presenti, chiesa ,scuole ad indirizzo base per l'infanzia con asilo ,primarie elementari medie inferiori ,uffici pubblici comunali circoscrizionali di quartiere ,presidio di polizia municipale ,strutture sportive con palazzetto dello sport per attività sportiva scolastica ed extra -scolastica di pallacanestro ,pallavolo etc ;

tra i servizi essenziali di tipo commerciale ed assistenziale sono presenti farmacie ,ambulatori medici privati specialistici ; studi notarili ,banche ,centri commerciali etc ;

completano la presenza delle opere di urbanizzazione secondarie con a breve distanza la presenza di giardini ed ampi e numerosi spazi verdi allestiti a parco giochi per bambini ;

CONFINI CATASTALI :



l'appartamento porzione di immobile ubicato al piano quarto della palazzina di via della rete n.30 id. al catasto fabbricati del com .di Perugia al foglio 291-317 sub 27 sopra descritto : confina lateralmente a sx rispettivamente ;

1) fabbricato imm. Appartamento Id. a cat. Fabb. Com. di Perugia confina al 4 piano :

:

2) fabbricato imm. Appartamento . Id. a cat. Fabb. Com. di Perugia al :

foglio particella sub zona cens. Cat. Classe cons.		sup	rendita		dati
derivanti da					
291	317	38 2	A/2 5	5,5 vani 102 mq	426,08
Escl. aree scop 121mq					
Indirizzo via della rete n.30 piano 3-4					
Annotazioni classamento e rendita validata d.m. 701/94					
Intestato Monacchia Endrio nato a Perugia il 12041976 c.f. mncndr76d12g478u proprietà 1/1					

Confina con :

3) fabbricato al piano quarto imm. Appartamento Id. a cat. Fabb. Com. di Perugia al :

foglio particella sub zona cens. Cat. Classe cons.		sup	rendita		dati
derivanti da					
291	317	10 2	2 A/2	7,5 VANI	581,01

Via della rete n.28 piano 3-4					
Annotazioni classamento e rendita validata d.m. 701/94					
Intestato : Aloisio Paolo cf. nato a conversano BA IL 12031961			Isapla61c12c975i		
Intestato : Lucaccioni licia nata a Perugia il 27/05/1971			LCCLC17IE67G478W		

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, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;

il bene oggetto di pignoramento , porzione di immobile appartamento mansardato risulta posto al 4 piano ed ultimo di una palazzina ubicata in via della rete n.30 in accesso da scala interna B e da ascensore fino al terzo piano loc. Ponte San Giovanni Perugia ; la stessa edificata negli anni 70 come da concessioni licenza di costruzione Comune di Perugia n. 1658-70 del 04/12/1970 e collegata ad essa licenza di costruzione 848 -74 del 01/08/1974 rilasciate ai Fratelli Monacchia .Salvatori Dorillo;

risulta inoltre un documento n.363-277 prot.38870 rilasciato a sig. Monacchia –Salvatori – Dorillo relativa alla dichiarazione di abitabilità –agibilità globale della palazzina condominiale sita in via della Rete n.28 ,e 30 accesso abitazioni scala A e B di via della Rete e Dei negozi Via Cestellini n.62 e 64 rilasciata dal Comune di Perugia in data 31122015 ;

risulta presente nello specifico dell'appartamento-mansardato del 4 piano una sanatoria n.6882 per cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione del 20021993 rilasciata a Baruffa Ausilia coniugata Monacchia ex proprietaria ;infine sempre rilasciato alla sig. Baruffa Ausilia certificato di abitabilità agibilità N.1 del 25061994 ; inoltre sono presenti a completamento istruttoria i relativi garafici progettuali ;

si precisa che tale documentazione risulta acquisita soltanto dopo lunghe complicate ricerche svolte presso il archivio Suape Com .di Perugia iniziate con accesso atti del 14122015 e concluse con il ritiro della predetta documentazione sopra citata dell'appartamento mansardato ubicato al 04 piano del 04032016 ;

; lo stesso appartamento mansardato risulta collocato internamente alla palazzina raggiungibile tramite scale interne ed ascensore fino al livello del 3 piano, per proseguire da questo a piedi tramite l'ultima doppia rampa di scale intervallata da pianerottolo che conduce al piano quarto sede di ubicazione appartamento mansardato ;



tale palazzina si compone complessivamente di n. 6 piani di cui uno interrato con i locali box garage e n.5 piani fuori terra ; l'appartamento porzione di immobile condominiale oggetto di perizia si colloca al quarto piano e risulta identificato a catasto al foglio 291 part. 317 ,con ingresso da via della rete n.30 loc. Perugia Ponte San Giovanni; l'appartamento oggetto di pignoramento identificato al sub 27 (piano 4 mansardato)risulta nella piena proprietà 1/1 di [REDACTED] ,nello stato di diritti o oneri reali in regime di separazione dei beni ;

la palazzina in loco si presenta riconoscibile esternamente dalla presenza in posizione frontale alla stessa di un'ampia area esterna di parcheggio corte comune condominiale parcheggio ad uso pubblico acquisito dal Comune di Perugia (non protetta da delimitazione di recinzioni e di cancello barriera in accesso se non per la presenza in loco di alcune cocche in muratura a delimitare il confine esterno dalla via pubblica della rete ; la stessa risulta ,raggiungibile percorrendo circa 20 -30 metri iniziali di via della Rete civico n.30 ,in provenienza dalla traversa della via limitrofa Cestellini che a sua volta dista circa 500 -600 metri dalla via centrale "della Scuola" del locale centro urbano di Ponte San Giovanni Perugia;

il civico n.30 di via della rete ,della palazzina risulta accessibile da un ingresso con portone vetrato a struttura portante metallica in alluminio anodizzato tonalità grigia ; lo stesso portone a due ante vetrato risulta ubicato ,e collegato in posizione antistante dalla predetta area di parcheggio (corte comune condominiale ad uso pubblico) mediante un'ampia area esterna coperta al piano terra ,(area comune condominiale di collegamento con il parcheggio esterno dove risulta presente una breve scala di alcuni scalini di collegamento proveniente dal livello strada parcheggio leggermente inferiore; tale breve scala esterna si presenta con rivestimento gradini in marmo con lastre di tonalità chiara sia in alzata che in pedata ;risulta presente a fianco della scala una pedana a rampa metallica per l'accesso del passaggio -carrozzina per disabili ,proveniente dal parcheggio esterno ed in immissione in una ampia area a portico pavimentata coperta antistante l'ingresso condominiale area posta ad un livello piu' basso rispetto al parcheggio esterno ;(internamente alla palazzina pero' raggiunto il livello del piano terzo raggiungibile con ascensore risulta poi impossibile proseguire da questo piano per poter accedere con carrozzina del disabile il quarto piano mansardato da allestire adeguatamente , se non con il montaggio di apposito montascale che attualmente non presente in data di sopralluogo)

; esternamente l'area di parcheggio quale corte comune condominiale (con parcheggio esterno ad uso pubblico) della palazzina con ingresso scale A e B rispettivamente dei civici n. 28-30 confina su lato dx con area privata di altro fabbricato ;

la palazzina in edificazione anni 70 , si presenta in numero di 6 piani complessivi ,di cui un piano interrato,sede dei locali box garage e cinque fuori terra ;

la palazzina condominiale si presenta in pianta di tipo rettangolare a struttura di traliccio in cemento armato,con edificazione in struttura,di pilastri e solaio in travi ,in c.a e tamponature laterali di pareti in blocchi di cemento,e solai in latero cemento ; la struttura esterna a vista in loco risulta quella tipica e riconoscibile in cemento armato di tonalità grigia con presenza al primo secondo e terzo piano di balconi esterni posti sul fronte principale immobile di via della rete e del lato opposto posteriore di confine con altro immobile (documentazione fotografica) ;

il lato lungo del fronte principale della palazzina -immobile costruito in pianta rettangolare risulta confinante in via della Rete ad orientamento del punto cardinale nord e parallelo al lato posteriore in orientamento sud a confine con altra proprietà immobiliare ; il lato corto palazzina confine con via comunale pubblica di via Cestellini risulta in orientamento ad ovest ; il lato parallelo opposto laterale ad est confina con altro edificio ; nel lato lungo di posizione anteriore in ingresso generale di Via della Rete immobile in orientamento nord sono presenti le balconature, terrazzate esterne del primo secondo e terzo piano; idem risulta il lato posteriore sud immobile ; la tamponatura delle balconature risulta in materiale precompresso di cemento armato tonalità grigio -classica; al piano quarto i locali mansardati si presentano con captazione della luce da alcune finestre- velux a struttura in legno con vetri termici inseriti posizionate su aperture esterne a botola del tetto ;

l'orientamento della palazzina condominiale immobile risulta : su fronte ingresso principale del civico n.28e 30 di via della Rete si presenta a nord , su lato opposto posteriore di confine con altro immobile a sud ,su lato breve di via Cestellini si presenta con orientamento ad ovest , e lato corto opposto a sx di confine con altro immobile si presenta in orientamento ad est ;



(in seguito a sopralluogo dell'appartamento mansarda in data 15/01/2016 ubicato al quarto piano, oggetto di perizia si riscontra un orientamento di esposizione delle finestre a botola veïux su falda del tetto lato versante sud);

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

effettuato il sopralluogo in data 15/01/2016 alla presenza del sig. [REDACTED] ed acquisita com. di risposta da agenzia entrate Perugia di via Canali del 11012016 a mezzo funzionario agenzia entrate :

risultano a nome del sig. [REDACTED] n. due contratti di affitto stipulati in con soggetti terzi rispettivamente il primo stipulato nell'anno 2009 registrato alla serie 3 n.512 agenzia entrate di sede territoriale di Foligno ; ed il secondo registrato nell' anno 2011 serie 3 n.2243 presso Agenzia Entrate sede territoriale di Foligno ; i seguenti contratti sopra descritti di affitto ad oggi non sono piu' in essere perché scaduti e quindi non opponibili alla seguente procedura r.g. 374-2014 e pertanto non acquisiti dal sottoscritto ;

quanto sopra descritto risulta confermato anche da sopralluogo immobile del 15012016 alla presenza del sig. [REDACTED] in cui l'immobile risulta visibilmente libero da occupazione per affitto (da colloquio con il sig. [REDACTED], l'immobile risulta da lungo tempo sfitto ca 3,5 anni)

nell' immobile appartamento mansardato attualmente nel gennaio 2016 e da riscontro del sottoscritto in loco per appuntamento di sopralluogo dato alla proprietà [REDACTED] del 15012016 ore 15.30 (come da precedente comunicazione verbale con il sig. [REDACTED] figlio dell'esecutato del giorno 07012016)ed ulteriore controllo di verifica in Agenzia Entrate ad oggi non risulta presente nessun inquilino affittuario nell'appartamento del [REDACTED] ; quindi l'immobile appartamento mansardato in data 15012015 risulta in piena proprietà e disponibilità di [REDACTED] , che non vi risiede perché residente a Foligno in via Piediluco n.10;

lo stesso immobile risulta ubicato in loc. Fraz. Ponte San Giovanni di Perugia , in via della Rete n.30 ed identificato . dai seguenti riferimenti catastali :

foglio particella sub zona cens. Cat. Classe cons.		rendita dati derivanti da	
291	317 27 2	A/2 4	3 vani € 193,67
variazione del 13101992 n.25247.1/992 in atti del del 30712/1994 diversa distr. Degli spazi interni			

Indirizzo : via della rete piano 4

Intestato :

dati anagrafici	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	[REDACTED]	PROPRIETA' PER 1/1 IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

DATI DERIVANTI DA :

ISTR. ATTO PUBBLICO DEL 04022003 TRASCRIZIONE N.3618,1/2003 IN ATTI DEL 18/03/2003 (PROT. N.112146) REP.106439 ROG. Paolucci Enzo sede : Perugia reg. COMPRAVENDITA

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);

in relazione a questo punto non risultano indicazioni se non riferite alle trascrizioni pregiudizievoli già riportate in relazione notarile del notaio dott. Ressa Maria Carmela ed estratto sintetico delle visure ipotecarie aggiornate da sottoscritto Ctu Balestra Pier Girolamo nato a Perugia il 25/09/1964 con studio ed ivi residente a Valfabbrica fraz. Giomici , prodotte in data 05/02/2016 ,presso agenzia entrate sezione conservatoria immobiliare di Perugia Via Canali (di fatto nel presente estratto visura sintetico non si riscontrano per il 2015 e parzialmente al 2016 nuove iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli aggiuntive se non quelle già elencate in relazione notarile prodotta dal notaio dottoressa Ressa Maria Carmela) ;



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
Data 05/02/2016 Ora 10:01:33 Pag. 1 - Segue
Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Richiedente BALESTRA

Protocollo di richiesta PG 15362 del 2016 Ricevuta di cassa n. 2442

Ispezione n. PG 15363/3 del 2016 Inizio ispezione 05/02/2016 10:01:27

dati della richiesta immobile:

Comune di PERUGIA (PG) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 291 - Particella 317 - Subalterno 27

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 04/02/2016
Elenco immobili

Comune di PERUGIA (PG) Catasto Fabbricati

I. Sezione urbana - Foglio 291 Particella 317 Subalterno 27

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 03/08/1994 -Registro Particolare 10826 Registro Generale 15633
Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 57311 dà 28/07/1994
ATTO TRA VIVI ~ COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 14/02/2003 - Registro Particolare 3617 Registro Generale 5069
Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 106439/14107 del 04/02/2003 ATTO TRA VIVI - MODIFICA DEL PRENOME
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 14/02/2003 - Registro Particolare 3618 Registro Generale 5070
Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 106439/14107 del 04/02/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 10/04/2003 - Registro Particolare 2213 Registro Generale 10584
Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 107018 del 02/04/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico



5. ISCRIZIONE del 22/07/2005 - Registro Particolare 5900 Registro Generale 25039 Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIBUTI CONC.PROV.PERUGIA - SO.RI.T. S.P Repertorio 34896 del 18/07/2005



Ufficio Provinciale di PERUGIA – Territorio
Servizio di Pubblicità immobiliare

Data 05/02/2016 Ora 10:01:33 Pag 2 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento

per immobile

Richiedente BALESTRA

Protocollo di richiesta PG 15362 del 2016 Ricevuta di cassa n. 2442

Ispezione n. PG 15363/3 del 2016 Inizio ispezione 05/02/2016 10:01:27

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR
602/73 E D1GS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

- l. Annotazione n. 6760 del 23/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 02/10/2014 ~ Registro Particolare 2732 Registro Generale 20348
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1007/8014 del 01/10/2014
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 16533 Registro Generale 21519
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA UFF.GIUDIZIARIO Repertorio 5568 del
14/08/2014 ATTO ESECUTIVO 0 CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Difformità urbanistico edilizie :

a nome di baruffa Ausilia si rintraccia concessione in sanatoria n.6882 rilasciata in data 20021993 per cambio destinazione d'uso da soffitta ad abitazione e successivo rilascio di certificazione di abitabilità agibilità n.1 del 25061994 tale documentazione risulta provvista di relazione tecnica e grafici progettuali ;
rispetto al grafico di planimetria catastale dell'immobile appartamento mansardato redatto nel 1992 si rileva nel giorno del sopralluogo del 15012016 la presenza in posizione frontale all'attuale zona wc , l'aggiuntiva del box doccia in muratura che rappresenta un attività edilizia di tipo libero da adeguare per l'impianto idrico di scarico acque dal piatto doccia mediante "dichiarazione di rispondenza" da produrre nel momento della ristrutturazione edilizia con deposito all'ufficio preposto del Comune di Perugia ; sauep sezione "sportello impianti tecnici in edilizia " il quale tecnico comunale preposto interpellato ha indicato la presente soluzione per l'adeguamento impianto idrico di seguito riportata :
per quanto attiene lo specifico della autorizzazione allo scarico delle acque provenienti dal piatto doccia risulta adeguabile con la certificazione denominata "dichiarazione di rispondenza " ai sensi della legge art.7 comma 6 del d.m 22/01/2008 n.37 ; si specifica che tale dichiarazione risulta rilasciata da un tecnico installatore o professionista operante da almeno n,5 anni nel settore specifico impianti in edilizia ; il costo della presente certificazione si aggira mediamente in € 200 la stessa va depositata nel momento dell'adeguamento per ristrutturazione presso la predetta unità operativa Comunale sezione sportello impianti tecnici :



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

dall'analisi dell'estratto conto inviato al sottoscritto su richiesta effettuata allo studio Gardi Srl amministratore sig. Paolo Gardi che si occupa della gestione condominiale del immobile palazzina di via della rete n.30 in riferimento alla posizione dell'immobile in proprietà di [REDACTED] [REDACTED] si evince :

da dichiarazione del sig. [REDACTED] il giorno del sopralluogo risultano 60 € mensili importo di spesa in gestione ordinaria e da riscontro della società Gardi srl che si occupa della gestione condominiale dell'immobile di via della rete civici 28-30 con invio dell'estratto conto al 30/09/2015 risultano spese per un importo della gestione ordinaria annuale condominiale pari ad € 746,98,00 ; ed un importo cumulato negli ultimi due anni precedenti alla data di perizia pari ad € 5.762,40.; tale importo include spese di tipo ordinario di gestione e straordinario (spese relative alla manutenzione motori dell'ascensore, qualche lavoro di manutenzione su tetto condominiale etc) ; non risultano procedimenti giudiziari in corso per il recupero somme da parte del condominio ;

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 della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente; alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; 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;

si riporta estratto relazione notarile redatto dalla dott. notaio Maria Carmela Ressa loc. Padova

RELAZIONE VENTENNALE NOTARILE

a nome di: [REDACTED] il sottoscritto Dr. Ressa Maria Carmela, Notaio in Padova iscritto al Distretto Notarile di Padova, in adempimento all'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità

C E R T I F I C A



che dalla consultazione dei registri catastali ed ipotecari compreso quello dei privilegi speciali ed il registro d'ordine (Mod.60), ed esperita ogni altra necessaria indagine, anche in relazione alla legittimazione delle persone fisiche coniugate a disporre dei beni immobili ai sensi della Legge 1905.1975 n. 151,

E' RISULTATO QUANTO SEGUE

Descrizione DEGLI IMMOBILI

Beni presso la Conservatoria di PERUGIA [G478] siti in

_° 1), comune G478 PERUGIA

:descrizione. .. VIA DELLA RETE N. 30	NCEU	FG.291	
MAPP.317/27	P.4	CAT.A/2	V. 3

Èi rileva che gli immobili in oggetto sono riportati al catasto Terreni e/o Fabbricati a le seguenti consistenze:

comune G478 PERUGIA

:descrizione. .. VIA DELLA RETE N. 30	NCEU	FG.291		
MAPP.317/27	P.4	CAT.A/2	V. 3	RC 193,67

COSÌ INTESATATI :

[REDACTED]

[REDACTED] ReG; patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'

Aggiornamento:

trascrizioni –iscrizioni

alla data del: 15/01/2015

nei registri IMMOBILIARI I BENI SONO ATTUALMENTE INTESATATI A:

[REDACTED]

Data e luogo nascita: [REDACTED] quota 1/1 in proprietà

Storico ventennale :

[REDACTED]

[REDACTED] - CF: [REDACTED] ReG; patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI



Quota: 1/1 in: PROPRIETA'
a seguito atto di : compravendita 04/02/2003 rep.106439/14107
dal notaio pubblico uff. Paolucci Enzo
Perugia
Trascritto il 14022003 ai n.5070/3618
Acquistato da :

[REDACTED]
Data e luogo nascita : [REDACTED]

Reg. PATRIMONIALE : BENE PERSONALE

Quota 1/1 in proprietà per atto tra vivi ; (modifica del prenome) 04022003 rep
.103439/14107
dal notaio pubblico uff. Paolucci Enzo
Perugia
Trascritto il 14022003 ai n.5069/3617

[REDACTED]
[REDACTED]
Reg. PATRIMONIALE : BENE PERSONALE

Quota 1/1 in proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
Reg. PATRIMONIALE : BENE PERSONALE

Quota 1/1 in proprietà

a seguito atto di : compravendita 28/07/1994 rep.57311
dal notaio pubblico uff. Paolucci Enzo
Perugia
Trascritto il 03081994 ai n.15633/10826
Acquistato da :

[REDACTED] QUOTA 2/6 IN USUFRUTTO
[REDACTED] REG. DI SEP. DEI BENI QUOTA
2/6 IN PROP.
QUOTA UN 1/6 NUDA PROP.
[REDACTED] REG. DI SEP. DEI BENI QUOTA 2/6
IN PROP.
QUOTA UN 1/6 NUDA PROP.

A seguito di detto esame certifica quanto segue :
di aver accertato la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'articolo 2650 del codice civile nel
ventennio ,che i suddetti immobili risultano,alla data sopra indicata,di piena proprietà e libera
disponibilità dei citati nominativi senza alcun vincolo ,peso censo livello,onere reale,servitù
passiva e vincoli di piano regolatore,e di qualsiasi natura,iscrizioni,trascrizioni annotazioni ed
annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità con
eccezione delle seguenti formalità :

gravami : ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento :
atto del 02042003 rep. 107018 notaio Enzo Paolucci Perugia ,iscritto il 10042003 ai
n.10584/2213
somma totale € 130.000 ,somma capitale € 65.000,00
scadenza 25 anni
a carico :

[REDACTED]
[REDACTED] ReG; patrimoniale: SEPARAZIONE DEI
BENI

Quota: 1/1 in: PROPRIETA'
A favore : Banca nazionale del lavoro spa Roma quota 1/1
Domicilio via Vittorio Veneto 119



IPOTECA LEGALE :RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
atto del; 01/10/2014 rep. 1007/8014 Notaio/Pub.Uf: EQUITALIA CENTRO S.P.A
DI FIRENZE
ISCRITTO IL 02102014 Al N.20348/2732

Somma 1.349.084,80 Euro
Somma 674.542,40 Euro

A CARICO :

██████████ 1/1 IN PROPRIETA'

A FAVORE :

EQUITALIA CENTRO S.P.A. 03078981200 FIRENZE
Quota: 1/1 in: PROPRIETA' PERUGIA - VIA SETTEVALLI, 11

ATTO ESECUTIVO 0 CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
ATTO DEL 141082014 rep. 5568
TRIBUNALE DI PERUGIA UFF. GIUDIZIARIO
PERUGIA

A CARICO ██████████ QUOTA 1/1

██████████ QUOTA 1/1 IN PROPRIETA'

A FAVORE :

A favore : Banca nazionale del lavoro spa Roma quota 1/1 IN PROPRIETA
Domicilio via Vittorio Veneto 119

in relazione a questo punto non risultano indicazioni se non riferite alle trascrizioni pregiudizievoli già riportate in relazione notarile ed estratto sintetico delle visure ipotecarie aggiornate da sottoscritto Ctu Balestra Pier Girolamo nato a Perugia il 25091964 con studio ed ivi residente a Valfabbrica fraz. Giomici , in data 0502016 ,presso agenzia entrate sezione conservatoria immobiliare di Perugia Via Canali (di fatto nel presente estratto visura sintetico non si riscontrano per l'anno 2015 e parzialmente al 2016 nuove iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli aggiuntive se non quelle già elencate in relazione notarile prodotta dal notaio Ressa Maria Carmela) ;



Ispezione Ipotecaria

Ufficio Provinciale di PERUGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare
Data 05/02/2016 Ora 10:01:33 Pag. 1 - Segue
Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Richiedente BALESTRA

Protocollo di richiesta PG 15362 del 2016 Ricevuta di cassa n. 2442

Ispezione n. PG 15363/3 del 2016 Inizio ispezione 05/02/2016 10:01:27

dati della richiesta immobile:

Comune di PERUGIA (PG) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 291 - Particella 317 - Subalterno 27

Situazione aggiornamento



Periodo informatizzato dal
Elenco immobili

10/11/1992 al

04/02/2016

Comune di PERUGIA (PG) Catasto Fabbricati

I. Sezione urbana - Foglio 291 Particella 317 Subalterno 27

**Elenco
sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 03/08/1994 - Registro Particolare 10826 Registro Generale 15633
Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 57311 dà 28/07/1994
ATTO TRA VIVI ~ COMPRAVENDITA Nota
disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 14/02/2003 - Registro Particolare 3617 Registro Generale 5069
Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 106439/14107 del 04/02/2003 ATTO TRA
VIVI - MODIFICA DEL PRENOME
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 14/02/2003 - Registro Particolare 3618 Registro Generale 5070
Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 106439/14107 del 04/02/2003 ATTO TRA
VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 10/04/2003 - Registro Particolare 2213 Registro Generale 10584
Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO Repertorio 107018 del 02/04/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 22/07/2005 - Registro Particolare 5900 Registro Generale 25039Pubblico
ufficiale SERV.RISC.TRIBUTI CONC.PROV.PERUGIA - SO.RI.T. S.P Repertorio 34896
del 18/07/2005



Ufficio Provinciale di PERUGIA – Territorio
Servizio di Pubblicità immobiliare
Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile
Richiedente BALESTRA

Data 05/02/2016 Ora 10:01:33 Pag 2 - Fine

Protocollo di richiesta PG 15362 del 2016 Ricevuta di cassa n. 2442
Ispezione n. PG 15363/3 del 2016 Inizio ispezione 05/02/2016 10:01:27

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR
602/73 E D1GS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

- II. Annotazione n. 6760 del 23/11/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)



6. ISCRIZIONE del 02/10/2014 ~ Registro Particolare 2732 Registro Generale 20348 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1007/8014 del 01/10/2014 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 16/10/2014 - Registro Particolare 16533 Registro Generale 21519 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA UFF.GIUDIZIARIO Repertorio 5568 del 14/08/2014 ATTO ESECUTIVO 0 CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Per quanto concerne le acquisizioni di concessioni edilizia, agibilità, si rende noto di aver effettuato richiesta mediante accesso atti Comune di Perugia Suape del 14122015 al Comune di Perugia delle concessioni licenza di costruire n.1658/70, 848/74 e relativi grafici progettuali ; agibilità-abitabilità n.363-277 prot.38870 ; e concessione in sanatoria n.6882 del 20021993 rilasciata a Baruffa Ausilia unitamente a relazione tecnica ,certificato di abitabilità Agibilità n.1 del 25061994 e relativi grafici progettuali ,per la porzione immobiliare appartamento ubicata al piano quarto ed id. a catasto fabbricati com .di Perugia al foglio 291 part.317 sub 27 ;

il sottoscritto ctu Balestra Pier Girolamo dichiara :

dopo numerose e complicate ricerche presso l'ufficio accesso atti SUAPE del Comune di Perugia:

di aver acquisito in data 18/01/2016 dal costruttore immobile sig. ██████████ ██████████ palazzina condominiale di Via della Rete n.28 e 30 ,i relativi grafici progettuali e della concessione licenza di costruire n. 1658/70 di cui alla seduta della commissione edilizia del 11/12/1969 rilasciata in data 04121970 rilasciata ai fratelli ██████████ ;e della concessione n.848/74 collegata relativa a dele varianti di progetto di cui alla seduta di commissione edilizia del 23/07/1974 rilasciata in data 01/08/1974 intestata ai fratelli ██████████ ;

acquisita sempre dal costruttore palazzina il documento di agibilità n.363 /277 prot. n.38870 rilasciata dal Comune di Perugia in data 31/12/1975 rilasciata ai sig. ██████████ ;

; per quanto riguarda la porzione immobile appartamento mansardato id. a catasto fabbricati del Comune di Perugia id. al foglio 291 part.317 sub 27 oggetto di perizia di aver acquisito soltanto in data 04032016 su istanza di accesso atti del 14122015 dal Comune di Perugia SUAPE la concessione in Sanatoria n.6882 del 20021993 rilasciata a ██████████ per cambio destinazione d'uso da soffitta ad appartamento mansardato, unitamente a relazione tecnica grafici progettuali precedenti al cambio destinazione d'uso da soffitta ,e grafici successivo cambio per destinazione d'uso in appartamento, con infine agibilità abitabilità n.1 rilasciata a ██████████ in data 26061994.

8)ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

in relazione a questo punto si esprime giudizio di lotto unico non divisibile



9) 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.)

La porzione di immobile appartamento mansardato risulta fisicamente ubicato al quarto piano mansardato della palazzina ubicata via della rete con ingresso dal civico n.30 ,scala B loc. Ponte San Giovanni Com. di Perugia ;l'appartamento si presenta composto internamente di un ingresso un corridoio , un locale wc,e frontalmente risulta aggiunto in epoca successiva all'atto di compravendita del 2003 un box doccia in muratura ,un soggiorno,provvisto di due finestre velux a botola sul tetto in legno , una porta finestra in alluminio anodizzato per accesso esterno ad un terrazzino incassato nel tetto, un ampio locale cucina con illuminazione proveniente da finestra a velux botola a tetto in legno a botola del tetto con vetri termici inseriti ed una uscita esterna su secondo terrazzino esterno incassato a tetto ;

superficie tabellare :

zona ingresso + wc (5,20mt x1.5mq) =7,8 mq (superficie ingrandita comprensiva box doccia in muratura con internamente piatto doccia e rivestimento in mattonelle di ceramica del box) + zona corridoio 11.80 mq =19.60 mq commerciali
primo tratto corridoio : 1 x 2.60 =2.60 mq
secondo tratto 1,60 x 2.60 =4.16 mq
soggiorno = 10,5x 4,65=48.82 mq
tratto corridoio cucina : 2,20x1 =2.2 mq
sec. Tratto corr. Cuc. 2,30 x 1.30 = 2.99 mq
cucina 3,70 x 3=11.10 mq
locale attiguo cucina : 2,50x 2.20 =5.50 mq (superficie complessiva cucina 5,50mq +11,10 mq = 16.60 mq
passaggio spessore 2,15 x0.25 =0.53 mq
superficie coperta mq 97,5
terrazze esterne $3.90 \times 2 + 4 \times 2 = 7.8 + 8 = 15.8$ mq per ragguaglio mq 103 mq commerciali altezza interna media utile riferita al locale soggiorno pari a m.2,40

descrizione interna appartamento :

da sopralluogo immobile appartamento mansardato compiuto in data 15/01/2016 ore 15.30 alla presenza del sig. [REDACTED]
l'appartamento internamente varcato l'ingresso si compone di una zona corridoio ,che da accesso a lato dx ad un passaggio comune interno in zona denominata a sx catastalmente wc , e a dx con accesso nella parte aggiuntiva del box doccia in muratura (posto in posizione frontale all'ingresso della predetta zona wc collegato tramite un passaggio corridoio centrale con ,un box doccia in muratura ricavato in



epoca successiva all'atto di compravendita del sig. ██████████ nell'anno 2003 da dichiarazione dello stesso ,box doccia realizzato su richiesta legata ad esigenze degli affittuari presenti in passato nell'immobile) ;proseguendo nel sopralluogo si percorre un altro breve tratto di corridoio che da accesso al termine di quest'ultimo in fondo a sx ad un altro tratto breve di corridoio che termina in confine con inizio zona soggiorno a dx con l'accesso esterno tramite porta *in alluminio anodizzato a due ante* ad un terrazzino incassato nel tetto ,e frontalmente l'accesso diretto interno al locale principale dell'appartamento denominato soggiorno composto da una pavimentazione in parquet a listelli di forma quadrata di legno tonalità chiara ; sulle pareti laterali in basso presenza di protezione in battiscopa in legno ; pareti e soffitto in tinteggiature tonalità bianca ; finestre velux con apertura a botola del tetto in legno con inseriti vetri termici doppi ; termoconvettori per riscaldamento e raffreddamento estivo in funzionamento a caldaia in pompa di calore (assente nel momento del sopralluogo in seguito a rimozione per guasto e non sostituita o riparata) ;proseguendo il percorso dopo il locale soggiorno si percorre un altro tratto breve di corridoio che termina con a dx con l'accesso esterno di un secondo terrazzino accessibile sempre da porta in alluminio anodizzato incassato nel tetto a disposizione del ambiente catastale denominato cucina ; tale ambiente cucina si presenta costituito da due locali attigui uniti nella superficie ;

per quanto attiene le caratteristiche interne dell'appartamento nella pavimentazione si distingue :

la superficie della zona dell'ingresso costituita e della prima sezione del corridoio risulta in mattonelle di ceramica monocottura tonalità rosata ;pareti e soffitto in tinteggiatura tonalità bianca ; zona wc definita a catasto in mattonelle pavimentazione e rivestimento in tonalità rosa ;(rivestimento per l'intera altezza ammissibile interna)wc provvisto degli accessori quali vasca, lavandino,tazza ,e bidet ;impianti interni al bagno non verificati per distacco utenze sia elettrica , idrica , che termica ;in posizione frontale all'uscita dalla zona wc ,separato da passaggio corridoio presente un box doccia creato in opera di muratura edilizia successiva alla atto di compravendita del 2003 (dichiarazione sig. ██████████ giorno sopralluogo del 15/01/2016) la cabina box doccia in muratura si presenta con pavimento a piatto doccia e scarico acqua ,a rivestimento in mattonelle di ceramica tonalità salmone -rosata anteriormente la zona box risulta chiusa da una struttura portante metallica con inseriti pannelli in plastica di tonalità opaca ; il predetto box doccia non segnalato in planimetria dell'appartamento consistente in un box cabina doccia in muratura dell'ampiezza base del piatto e murature del box di ca 1 mq x 2,20 mt in altezza a rivestimento in mattonelle di ceramica di tonalità rosata chiusa frontalmente da struttura metallica con pannelli scorrevoli in plastica tonalità opaca ; (box doccia realizzato in muratura da dichiarazione sig. ██████████ in epoca successiva all'atto di compravendita immobile riferito al 2003 ; la zona del box sopra descritta quale risulta attività muraria di tipo edilizio libero consentita ed eseguibile nell'immobile appartamento mansardato in quanto non richiede rilascio per l'esecuzione da parte del Comune di Perugia ufficio tecnico preposto suape ,di concessioni o autorizzazioni; l'adeguamento si riferisce all'impianto idrico aggiuntivo dello scarico acque ; sono quindi assunte informazioni presso l' ufficio tecnico suape del municipio di Perugia sezione "sportello impianti tecnici in edilizia " il quale tecnico comunale preposto interpellato ha indicato la presente soluzione per l'adeguamento impianto idrico di seguito riportata :

per quanto attiene lo specifico della autorizzazione allo scarico delle acque provenienti dal piatto doccia e sanabile con la certificazione denominata "dichiarazione di rispondenza " ai sensi della legge art.7 comma 6 del d.m 22/01/2008 n.37 ; si specifica che tale dichiarazione risulta rilasciata da un tecnico installatore o professionista operante da almeno n,5 anni nel settore specifico ; il costo della presente certificazione si aggira mediamente in € 200 la stessa va depositata nel momento dell'adeguamento per ristrutturazione presso la predetta unità operativa Comunale sezione sportello impianti tecnici in edilizia;

infine presenti porte a soffietto in plastica bianca in comunicazione dalla zona wc con l'esterno ;proseguendo nel secondo tratto di corridoio in collegamento per uscita terrazzino la pavimentazione si presenta uniforme continuata con il soggiorno in listelli quadrati di parquet tonalità chiara che attualmente necessita



di una sistemazione per manutenzione con arrotatrice e levigatrice in quanto abbastanza danneggiato nello stato di conservazione ;proseguendo nel sopralluogo si riscontra in una parte del soggiorno da definizione catastale una zona ricavata camera da letto e separata a cartongesso con accesso da porta a soffietto in plastica ; lateralmente in basso a protezione muro presenza di battiscopa in legno pareti a tinteggiatura tonalità bianca ,presenza superiormente di due finestre in legno a botola denominate velux ;proseguendo nel sopralluogo al termine del corridoio che con separazione di una piccola porta in legno a due ante da accesso alla cucina si riscontrano internamente due locali uniti nella superficie con pavimentazione in mattonelle ceramica di monocottura scura ; nel lato parete con angolo di montaggio cucina presenza a parete di mattonelle di rivestimento bianche ;

impianti elettrici a norma ma non funzionanti per distacco utenza elettrica ; idrici a norma non verificati per assenza di utenza idrica distaccata ; termici a norma non verificati per assenza di utenza gas metano distaccata unita all'assenza di caldaia per asportazione della stessa in seguito a guasto (riferisce a riguardo il sig. ██████████ di essere stato informato dagli inquilini affittuari del asportazione della caldaia in seguito a guasto ma poi di fatto la caldaia non fu' mai riparata o sostituita e di conseguenza non rimessa al suo posto); stessa sorte dei residui termoconvettori a muro per raffreddamento estivo e riscaldamento invernale che vanno completamente ripristinati perché attualmente non funzionanti ;

l'immobile appartamento risulta individuato in via della rete n.30 loc. Ponte San Giovanni Perugia zona prg, B5 VL ; (il Prg del Comune di Perugia prevede in caso di demolizione dell'attuale palazzina la ricostruzione in forma piu' modesta)lo stesso risulta ubicato nella zona semi-centrale del quartiere di Ponte San Giovanni e risulta raggiungibile dalla via limitrofa Cestellini da cui dista 20-30 mt e dalla via principale via Della Scuola ubicata a ca 500-600 mt ;

, i predetti impianti sopra citati (impianto termico ,idraulico ,elettrico) pur essendo dal punto di vista tecnico a norma per conformità come dichiarato nel certificato di abitabilità agibilità rilasciata nel 1994 ,non essendo stato possibile verificare il funzionamento per distacco utenze ed altresì come dichiarato dal sig. ██████████ risultano da revisionare e da adeguare con "dichiarazione di rispondenza" (rilasciata da tecnico abilitato artigiano o professionista operante nel settore specifico dell' impiantistica termica idraulica ed elettrica da almeno cinque anni), prodotta con deposito nel momento della ristrutturazione immobile presso gli uffici preposti presso il Comune di Perugia quale unità operativa tecnica servizi tecnologici Comune di Perugia (il costo delle dichiarazioni di rispondenza variano in funzione del numero di esse ma considerando un costo pari a ciascuna di € 200 ,considerando l'adeguamento per i tre impianti ,idrico termico ed elettrico si quantifica una spese per dichiarazioni di rispondenza pari ad € 600 ca) a cui si aggiungono i costi di ristrutturazione immobile variabili in funzione della scelta dei materiali e dei costi di manodopera da sostenere per le eventuali opere in muratura ed idrauliche per revisione impianti ,sostituzione caldaia perché assente e termoconvettori in pompa di calore perché non funzionanti)sia nei termoconvettori non funzionanti che della caldaia da sostituire perché in avaria dal periodo dell'appartamento concesso in affitto ,in cui venne rimossa e non riparata o sostituita e quindi oggi non presente ; il pavimento come sopra descritto della zona soggiorno risulta in parquet molto trascurato dalla manutenzione e che necessita ad oggi di operazione di levigatura con arrotatrice ; mattonelle di ceramica in monocottura del pavimento in tonalità scura ,nell'ambiente cucina ,pavimento e rivestimento bagni di livello finiture sufficiente in tonalità rosa; inoltre si precisa che per la normale vivibilità l'appartamento mansardato necessita di isolamento termico sia del tetto che delle pareti lato parete di contatto esterno in esposizione a sud questo per ridurre quanto possibile gli sbalzi termici sia estivi che invernali ; inoltre si consiglia per evitare infiltrazioni del tetto il montaggio di una guaina attualmente non presente ;

10)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;



piena proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni della porzione immobile appartamento di [REDACTED] id. a catasto fabbricati del Com. di Perugia al foglio 291 part. 317 sub 27 piano 4 ; lo stesso risulta ubicato in Via della Rete n. 30 loc. Ponte San Giovanni Perugia

11) 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 ;

da dichiarazione del sig. [REDACTED], il giorno del sopralluogo compiuto in data 15/01/2016 ore 15.30 risulta un importo di spesa ordinaria pari ad € 60,00 mensili , per la gestione condominiale ; dall'analisi dell'estratto conto inviato al sottoscritto su richiesta effettuata allo studio Gardi Srl amministratore sig. Paolo Gardi che si occupa della gestione condominiale del immobile palazzina di via della rete n.30 in riferimento alla posizione dell'immobile in proprietà di [REDACTED] si evince :

estratto conto al 30/09/2015 per un importo di spese gestione ordinaria condominiale par ad € 746,98,00 ; ed un importo cumulato negli ultimi due anni precedenti alla data di perizia in spese ordinarie e straordinarie pari ad € 5.762,40. Non risultano allo stato attuale azioni legali giudiziarie di recupero somme condominiali scadute ;le uniche azioni giudiziarie attualmente in essere sono relative al presente procedimento di esecuzione 374/2014 da parte di BNL relative al mutuo ed Equitalia spa come riportato in relazione notarile ed evinto da visura sintetica prodotta in aggiornamento dal sottoscritto ;

12) 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;

valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione, si basa per la determinazione del valore commerciale del criterio di stima sintetico comparativo, che tiene conto dei valori unitari correnti a m² presenti nella zona di riferimento reperiti sul mercato immobiliare, attraverso indagini effettuate, presso le principali ,locali agenzie immobiliari presenti sul territorio Comunale ;nonché attraverso la consultazione di recenti atti notarili di compravendita per immobili di caratteristiche simili ; nonché la consultazione del listino dei prezzi degli immobili redatto dalla Camera di Commercio di Perugia e L'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del territorio riferita al Comune di Perugia , via della Rete Ponte San Giovanni **Fascia/zona:** Periferica/P.S. GIOVANNI, BALANZANO, S. FORTUNATO, S.MARTINO IN COLLE, COLLESTRADA



Sono state eseguite le misurazioni interne della porzione immobiliare appartamento urbano identificato a catasto fabbricati comune di Perugia alla via della rete n.30 foglio 291part. 317 sub 27 appartamento mansardato del 4 piano ;

si precisa inoltre che le superfici indicate per L'immobile, di Via della rete 30 includono i muri perimetrali esterni e comprendono la quota dei muri divisorii in comproprietà; tenendo conto delle modeste finiture riscontrate all'interno dell'appartamento (finestre , velux a botola in montaggio a tetto in legno naturale non verniciato con vetro termico doppio , porte per accesso terrazzini esterni completamente in metallo anodizzato tonalità grigia , pavimentazione parquet in listelli di legno quadrato in pessimo stato di manutenzione che necessita di relativa arrotatura e levigatura della superficie totale zona denominata catastalmente soggiorno che attualmente include la superficie della camera da letto ricavata con cartongesso nell'interno del soggiorno ; presenza di impianto termico ,idraulico ,elettrico ,da revisionare e da adeguare con " dichiarazione di rispondenza" (lo stesso deve essere rilasciato da tecnico abilitato artigiano o professionista operante nel settore specifico dell'impiantistica termica idraulica ed elettrica edilizia da almeno cinque anni), prodotta con deposito nel momento della ristrutturazione immobile presso gli uffici preposti presso il Comune di Perugia quale unità operativa tecnica servizi tecnologici Comune di Perugia (il costo delle dichiarazioni di rispondenza variano in funzione del numero di esse ma considerando un costo pari a ciascuna di € 200 ,considerando l'adeguamento per i tre impianti ,idrico termico ed elettrico si quantifica una spesa per dichiarazioni di rispondenza pari ad € 600 ca) a cui si aggiungono i costi di ristrutturazione immobile variabili in funzione della scelta dei materiali e dei costi di manodopera da sostenere per le eventuali opere in muratura ed idrauliche per revisione impianti ,sostituzione caldaia perché assente e termoconvettori in pompa di calore perché non funzionanti)sia nei termoconvettori non funzionanti che della caldaia da sostituire perche in avaria dal periodo dell'appartamento concesso in affitto ,in cui venne rimossa e non riparata o sostituita e quindi oggi non presente ;

mattonelle di ceramica in monocottura del pavimento cucina in tonalità scura ,parete rivestimento zona angolo cottura in mattonelle di monocottura tonalità bianca ,pavimento e rivestimento interno bagno di livello sufficiente in tonalità rosa etc ;

inoltre si rende presente che per una vivibilità accettabile della mansarda sottotetto si rende necessario un isolamento termico delle pareti in esposizione lato di contatto esterno poste in orientamento sud con installazione di pannelli coibenti per ridurre quanto possibile lo sbalzo termico sia estivo che invernale ; inoltre si consiglia per evitare infiltrazioni di acqua ed umidità nel tempo il montaggio di guaina sul tetto perché ad oggi non presente ;

spese condominiali insolute pari a ca € 6.000,00

in virtù di tali considerazioni si è pervenuti alle conclusioni di attribuire un valore a mq di € 650 da cui otteniamo :

mq 103 mq superficie commerciale vendibile altezza interna media utile riferita al locale soggiorno pari a m.2,40

valore immobile appartamento mansardato :€ 650 mq x 103 mq =66.950 mq

valore per capitalizzazione del reddito

Esaminato il listino prezzi elaborato dalla Camera di Commercio degli immobili per il valore affitti/canone mensile a m² della zona di riferimento, nonché la banca dati immobiliari dell'agenzia del territorio per la zona di riferimento, per canone di locazione a m² , consultate le principali agenzie immobiliari presenti sul territorio Comunale di Perugia loc. Ponte San Giovanni nei limitrofi territori confinanti (Grimaldi immobiliare,VolpiRE, ReteCaSa, Pirelli Re, Solo Affitti etc) si è potuto determinare un valore canone di affitto Di € 2,5 mq per l'immobile di abitazione di tipo economico ; otteniamo quindi :

canone mensile € 2,50 x 103,00 mq =€ 257,50

Canone annuale € 257,50 x 12=€ 3090,00

reintegrazione manutenzione	7 %
assicurazione	0,5 %
amministrazione e servizi	0,5 %
sfitto e inesigibilità	3,0 %



tasse : Applicazione cedolare secca su affitti
(contratti in corso alla data del 07/04/2011) 21 %
interessi sulle precedenti spese per sei mesi 4 %

SOMMANO 35 %

€ 3.090,00 x 35 % = € 1081,50 spese annue

€ 3.090,00- € 1081,50=€ 2008,50

capitalizzando il reddito annuo lordo ritraibile dall'immobile oggetto di indagine che nella zona
si riferimento si aggira sul 3 % otteniamo un valore di mercato di

€ $\frac{2008,50}{3\%}$ = € 66.950,00 valore di mercato immobile ottenuto da reddito ritraibile
per affitto

Dalla media dei valori otteniamo :

$\frac{€ 66.950,00 + € 66.950,00}{2} = \frac{133.900,00}{2} = € \underline{66.950,00}$ **valore commerciale immobile**

Valore commerciale immobile pari a **€ 66.950,00**

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

lotto unico non divisibile

Tanto il sottoscritto doveva riferire in relazione all'incarico ricevuto

Valfabbrica Fraz. Giomici 10/03/2016

**C.T.U
Balestra Pier Girolamo**



ELENCO ALLEGATI :

- 1) Comunicazioni AR. [REDACTED]
- 2) Comunicazione mail avvocato precedente avvio operazioni peritali
- 3) Documentazione catastale ,planimetrie vax ,confini foglio 291,part 317
- 4) Cartografia comunale via della rete n.30
- 5) Indicazione prg comune di Perugia via della rete
- 6) Licenza di costruzione n.1658/70 04/12/1970 e variante n.848/1974 del 04/08/1974
- 7) N.6 grafici progettuali
- 8) Agibilità-abitabilità 363/277 prot.38870 del 31/12/1975
- 9) Sanatoria 6882 per cambio dest. Uso da soffitta ad abitazione n.6682 del 20/02/1193 a nome di Baruffa Ausilia ,relazione tecnica ,grafici progettuali precedenti cambio destinazione d'uso e attuali , e abitabilità agibilità n.1 del 25061994
- 10) Visure ipotecarie [REDACTED] riferite all'immobile foglio 291 part.317 sub 27
- 11) Estratto conto contabile [REDACTED] condominio di Via della rete n.30
- 12) Documentazione fotografica

