

ARCH. CLAUDIO MIGLIORATI

Piazza B. Michelotti n° 5 – 06122 Perugia
tel. e fax +39 075 5723801 – cell. +39 348 3306584
email miglioraticlaudio1@virgilio.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA

Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. Arianna De Martino**

Esecuzione Immobiliare iscritta al **N. 151/17 R.G. Es.**

PROMOSSA DA:

DEUTSCHE BANK SPA

CONTRO:

....omissis...

avente per oggetto **valutazione dei seguenti beni immobili,**

situati nel **Comune di Perugia**, Loc. Fratticiola Selvatica, Via
Monte Subasio n.58, censiti al **N.C.E.U.** del detto Comune al

Foglio 110, particelle **96/sub 4**

Udienza rinvio **10 ottobre 2018**



Premessa

Il sottoscritto Arch. Claudio Migliorati con studio in Perugia, Piazza B. Michelotti n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Perugia con il n. 257 ed all'Albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale di Perugia con il n. 328, con ordinanza del 16 gennaio 2018 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 151/2017 e gli veniva richiesto di stimare il valore di beni e di redigere relazione scritta da depositare in Cancelleria almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 10 ottobre 2018.

Il sottoscritto tecnico veniva invitato a trasmettere, entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale.

Pertanto, in ottemperanza a quanto richiesto, in data 25 gennaio 2018, il sottoscritto provvedeva a depositare telematicamente documento ove dichiarava di accettare l'incarico e prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli.

Il quesito così recita:

"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 al Giudice quelli mancanti o inidonei;

successivamente, 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, provveda:

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 o 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 precedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, 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;

9) 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;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE PIGNORATO (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.)

11) 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;

12) 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.

13) 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;

14) 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;

15) 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;

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al



GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

17) 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;

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

SI ASSEGNA

al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

a) file di fotografie dell'immobile (due scatti dell'esterno e due scatti dell'interno),

b) attestazione di aver proceduto all'invio di una copia alle parti indicate al punto 14

c) eventuali allegati

d) eventuale bozza di ordinanza di divisione

e) un secondo file con istanza di liquidazione documentata

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente.

L'accettazione telematica verrà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

SI 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.

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza;
avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;
concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; *in tal caso l'esperto comparirà all'udienza per rendere i chiarimenti*;
autorizza le parti al deposito delle note in udienza.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

Confermato l'incarico, il sottoscritto dava quindi inizio alle attività peritali, provvedendo ad **iniziare le indagini ed a prendere contatto con il custode Istituto Vendite Giudiziarie** di Perugia per concordare un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente relazione.

In data **25 gennaio 2018** il sottoscritto C.T.U. effettuava quindi una **prima ricognizione dei beni**, alla presenza del debitore esecutato, Sig....omissis..., dell'incaricato dell'I.V.G. Sig....omissis.... e della propria collaboratrice ...omissis..., provvedendo ad effettuare una prima documentazione



fotografica.

In tale sede, si stabiliva di effettuare un ulteriore sopralluogo, ma solo successivamente al reperimento di tutta la documentazione tecnica necessaria al rilevamento dello stato dei luoghi, al confronto con i grafici depositati ed alla definizione di ogni eventuale difformità con lo stato autorizzato.

Si provvedeva quindi a **reperire presso l'Agencia del Territorio** di Perugia le visure catastali complete ed aggiornate, onde effettuare una prima verifica dell'esatta consistenza catastale dei beni oggetto di stima, ma apparivano già evidenti alcune incongruenze in merito alle destinazioni degli ambienti oltre alla presenza di una scala interna non codificata nelle planimetrie catastali (*come meglio specificato più avanti nella presente*), si provvedeva quindi ad approfondire le indagini esaminando anche visure storiche nel tentativo di ricostruire la realtà della situazione all'attualità.

Il sottoscritto provvedeva inoltre ad effettuare **accesso agli atti presso il Comune di Perugia** per cercare di reperire tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico **ed estendeva le indagini presso la Regione Umbria, uffici Vigilanza e Controllo sulle Costruzioni.**



Non appena in possesso dei documenti necessari, il sottoscritto provvedeva a fissare con il custode e con l'esecutato, per il **4 aprile 2018**, il necessario **sopralluogo**, nel corso del quale venivano effettuati **accurati rilievi metrici** delle difformità riscontrate oltre ad **ampia documentazione fotografica**.

Lo scrivente provvedeva ad effettuare **aggiornamento delle visure ipotecarie** ed inoltre eseguiva un'**indagine di mercato** riferita all'attualità per beni analoghi oggetto di recenti compravendite anche tramite l'apporto di fonti istituzionali di rilevazione.

Tutto ciò premesso e:

- in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;
 - esperite tutte le necessarie e complesse indagini;
 - proceduto, come già riportato, al reperimento sui luoghi di tutti i dati tecnici relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.Ill.ma,
- lo scrivente si ritiene sicuramente in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute nonché la procedura valutativa adottata, nella seguente:



RELAZIONE PERITALE

la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si ritiene di articolare come segue:

1. PREMESSA
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
3. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO
4. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI
5. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA
6. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI
7. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
8. ELENCO ALLEGATI

Lo scrivente fa presente che la documentazione della pratica è risultata completa ed è stata aggiornata ed integrata con estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco immobili, elenco subalterni, visure catastali storiche, planimetrie catastali **(vedi allegato "A")** e con aggiornamento visure ipotecarie **(vedi allegato "B")**.

1) PREMESSA

Forma oggetto della presente relazione peritale, come disposto dalla S.V. nei termini del quesito formulato nel decreto



del 16 gennaio 2018, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'avvocato ...omissis... del 15 marzo 2017 a favore della Deutsche Bank S.p.A. con cui venivano sottoposti a procedura esecutiva i diritti di piena proprietà (1/1) dei seguenti beni:

- Appartamento al primo piano, soffitta al piano sottotetto, cantina al piano terra e fondo al piano seminterrato posti in Perugia, Loc.Fratticiola Selvatica, Via Monte Subasio n.58.

2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

DEI BENI OGGETTO DI STIMA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da un attento studio dell'atto di pignoramento, della relazione ipocatastale e di tutte le visure storiche aggiornate, elenco immobili, planimetrie catastali ed estratto di mappa (**vedi allegati "A" e "B"**) ed all'esito di tutte le indagini espletate, si è potuto determinare con certezza la identificazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento.



All'attualità, quindi, gli immobili risultano identificati come

segue:

N.C.E.U. del comune di Perugia, Foglio di mappa n.110

- **Part. 96, sub. 4:** Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: mq 165, Totale escluse aree scoperte: mq 161, Rendita Euro 335,70, Indirizzo Via Monte Subasio n.58, piano: S1-T-1-3.

Intestazione:

...omissis... nata in RUSSIA-FEDERAZIONE RUSSA il 02/02/1972 **...omissis....**, proprietà per 1/2;

...omissis..... nato a FOLIGNO il 22/11/1951 **...omissis...**, proprietà per 1/2.

Oltre a **diritti** su vano scala e piccola soffitta comune e sulle seguenti particelle individuate al **N.C.T. del comune di**

Perugia, Foglio di mappa n.110:

- **Part. 98:** Qualità ENTE URBANO, Superficie mq 132;

- **Part. 131:** Qualità ENTE URBANO, Superficie mq 75;

- **Part. 98:** Qualità ENTE URBANO, Superficie mq 124.

Si fa notare inoltre che l'accesso principale all'edificio avviene passando attraverso la seguente particella non pignorata, così identificata:



N.C.T. del comune di Perugia, Foglio di mappa n.110

- **Part. 68:** Qualità AREA RURALE, Superficie mq 400.

Intestazione:

...omissis.... nato a PERUGIA il 20/10/1918

...omissis....., proprietà per 9/45;

...omissis.... nato a PERUGIA il 19/02/1946

...omissis....., proprietà per 9/45;

...omissis.... nato a PERUGIA il 28/06/1936

...omissis....., proprietà per 16/45;

...omissis.... nata a PERUGIA il 04/01/1964

...omissis....., proprietà per 1/45;

...omissis.... nata a PERUGIA il 21/07/1970

...omissis....., proprietà per 1/45;

...omissis....nata in RUSSIA-FEDERAZIONE RUSSA il02/02/1972

...omissis....., proprietà per 9/90;

...omissis.... nato a FOLIGNO il 22/11/1951

...omissis....., proprietà per 9/90.

**Inoltre, l'accesso al fondo al piano seminterrato avviene
passando necessariamente attraverso la seguente
particella non pignorata, così identificata:**

N.C.T. del comune di Perugia, Foglio di mappa n.110

- **Part. 139:** Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq
201.



Intestazione:

....omissis....., nato a PERUGIA il 19/02/1946
....omissis....., proprietà per 9/36;

....omissis....., nato a PERUGIA il 28/06/1936
....omissis....., proprietà per 16/36;

....omissis....., nata a PERUGIA il 04/01/1964
....omissis....., proprietà per 1/36;

....omissis....., nata a PERUGIA il 21/07/1970
....omissis....., proprietà per 1/36;

....omissis....., nata in RUSSIA-FEDERAZIONE RUSSA il 02/02/1972
....omissis....., proprietà per 9/72;

....omissis....., nato a FOLIGNO il 22/11/1951
[REDACTED] proprietà per 9/72.

Destinazione urbanistica

L'immobile in oggetto viene individuato nel P.RG. in zona **B3** che rientra nelle Zone di completamento B, regolamentate dall'art.118 del T.U.N.A. (**vedi allegato "C"**), comprendenti aree totalmente o prevalentemente edificate, classificate in ordine alla tipologia degli edifici ammessi.

L'area in cui insiste l'edificio è sottoposta a vincolo idrogeologico (*art.83 T.U.N.A.*) ed a vincolo aeroportuale



(art.104 T.U.N.A.).

Descrizione sommaria

Appartamento con sviluppo su due piani, collegati da scala interna, completo di fondo, locale tecnico, ripostigli e soffitta, parte di palazzina di maggior consistenza sita in Perugia, Loc. Fratticiola Selvatica, Via Monte Subasio n.58.

Confini:omissis....,omissis...., residua proprietà eseguiti salvo se altri.

Descrizione analitica

L'immobile ove si trova l'appartamento oggetto di stima è collocato lungo la strada provinciale 252, nel centro abitato di Fratticiola Selvatica, Perugia.

Il **fabbricato** si sviluppa su cinque livelli (**piano seminterrato, terra, primo, secondo, soffitta**), e presenta struttura in pietrame squadrato; solai in laterocemento e piano di copertura del fondo al piano interrato realizzato in travi metalliche e volticine in laterizio intonacato; copertura anch'essa in laterocemento, con forma a padiglione e manto di copertura in tegolcoppi.

Gronde e grondini sono in laterizio, smaltimento delle acque piovane avviene attraverso tubazioni in lamiera con



pozzetti di raccordo e di ispezione, le acque nere vengono convogliate nella pubblica fognatura.

Nella parte fronte strada è presente piccolo slargo con muretto di contenimento a protezione, con pavimentazione in porfido che si estende anche nella parte prospiciente l'ingresso dell'edificio.

Gli **infissi esterni** sono in legno nel corpo principale, con griglie antintrusione al piano terra lungo la strada e persiane in legno nelle restanti finestre e presentano soglie in marmo e gradevoli riquadrature. A destra del portone di ingresso, in legno, è presente portafinestra con saracinesca metallica di protezione.

Sul **lato nord dell'edificio è presente piccolo corpo di fabbrica a tre livelli**, con infissi esterni metallici, che al piano terra presenta due locali tecnici accessibili dall'esterno, mentre i piani superiori sono accessibili dai pianerottoli, ai piani ammezzati, della scala comune dell'edificio.

Nel **locale tecnico** pignorato (*altezza utile m 1,90 e superficie utile mq 4,50*), è presente caldaia a flusso forzato; le pareti del locale sono non intonacate e il pavimento è piastrellato.

Nel lato est e nel lato sud dell'edificio sono presenti **balconi** con soletta in cemento armato gettata in opera a



sbalzo dalla struttura principale e collegata con i solai interni con armature metalliche.

Sul lato ovest, al piano seminterrato, passando attraverso terreno non pignorato (*in parte pavimentato con piastrelle in calcestruzzo spazzolato*) si accede a **fondo di pertinenza** dell'appartamento pignorato (*altezza utile pari a m 2,50 e superficie netta pari a mq 16,50*) con pareti al grezzo e pavimentazione in piastrelle di laterizio.

Entrando nell'edificio, al piano terra, si accede ad una **zona comune** costituita da vasto locale di ingresso, corpo scala e ripostiglio sottoscala ove sono collocati i contatori dell'energia elettrica. Il pavimento ed il battiscopa dell'ingresso, così come le alzate e le pedate della scala, sono in marmo e la scala presenta parapetto e sovrastante corrimano in legno.

Dall'ingresso si accede, subito a sinistra, all'**appartamento**. Quello che al piano terra era un fondo rustico è stato ristrutturato venendo a creare un gradevole tinello con cucina (*altezza utile m 2,80 e superficie netta mq 34,00*). Il pavimento è in mattonelle di gres, le pareti sono intonacate, tinteggiate con stucco a cera e decorate, la parte dedicata alla cucina presenta rivestimento in mattonelle alle pareti.



Nel tinello è presente gradevole camino, attualmente non in funzione, con rivestimento in pietra sulla cappa e sulla parete di fondo.

Nel locale appena **descritto è stata apposta, senza titoli abilitativi, una comoda scala interna prefabbricata di collegamento con il resto dell'appartamento collocato al piano superiore**, con struttura portante in metallo, pedate in legno, parapetto in elementi metallici e corrimano in legno (*vedi documentazione fotografica, pag.13 e pag14, e allegato "H" grafici del rilievo redatti dal sottoscritto*).

Per permettere tale collegamento interno, nel solaio del piano primo è stata ricavata una apertura delle dimensioni di circa m 0,90 x 3,00: **la struttura andrà verificata sismicamente e regolarizzata.**

Salendo tale scala si accede quindi direttamente al **piano superiore** (*altezza utile pari a m 2,75*), venendosi a trovare in un locale, con pavimentazione in parquet, che funge da disimpegno tra le varie zone della casa.

A sinistra, passando attraverso un piccolo anti (*superficie utile mq 2,50*), troviamo un **bagno** (*superficie utile mq 4,30*) ed una **camera** (*superficie utile mq 15,60*).

L'anticamera presenta pavimentazione in marmo.

Il bagno ha rivestimento in mattonelle di maiolica sia a



pavimento che alle pareti fino ad una altezza di m 2,20 e risulta completo di box doccia, di lavabo, wc con cassetta di scarico esterna in ceramica smaltata, bidet e di tutta la necessaria rubinetteria.

La camera presenta pavimento in parquet, pareti a stucco e soffitto con cornice in gesso e faretti incassati.

La pavimentazione in marmo dell'antibagno si estende anche nella **zona giorno** (*superficie utile mq 31,50*) che presenta pareti a stucco a cera e soffitto con illuminazione ad incasso, dalla quale si accede a **due balconi** (*rispettivamente di superfici utili pari a mq 10,60 e mq 3,30*) e ad un'altra **camera** (*superficie utile mq 14,80*).

Nell'appartamento è presente impianto elettrico sottotraccia, approvvigionamento idrico dall'acquedotto comunale, allaccio al gas metano con caldaia ed elementi radianti in alluminio.

Dal piano primo si accede al **corpo scala comune**, attraverso quello che originariamente era l'ingresso principale dell'abitazione.

Da tale corpo scala, scendendo di una rampa, si accede, attraverso una porta a vetro, ad un **piano ammezzato** ove sono collocati un **antibagno** (*superficie utile mq 2,40*), un **ripostiglio** (*superficie utile mq 3,60*) ed un **bagno** (*superficie*



utile mq 3,60).

Il bagno, completo di doccia, di lavabo, wc con cassetta di scarico esterna in ceramica smaltata e di tutta la necessaria rubinetteria, presenta pavimento e rivestimento alle pareti (*fino ad una altezza di m 2,20*) in mattonelle di maiolica. Le pareti di antibagno e ripostiglio invece sono tinteggiate a stucco e decorate, i pavimenti sono in mattonelle di graniglia.

Salendo all'ultimo piano si accede ai locali soffitta, quella centrale è condominiale, le due laterali sono rispettivamente di ciascun condomino. La **soffitta** pignorata (*di altezza minima m 1,05 e massima m 2,30, con superficie netta pari a mq 34,00*) risulta non intonacata, con pavimento in mattonelle in gres e presenta n.4 piccole finestre.

Si segnala che, all'esterno dell'edificio, i balconi presentano distacchi del copriferro dovuti a corrosione dei ferri di armatura del calcestruzzo, a seguito di infiltrazioni di umidità. Si sono rilevate altresì infiltrazioni di acqua sulle gronde del tetto, plausibilmente causate da danneggiamenti del manto di copertura, presumibilmente carente di guaina



impermeabilizzante.

Tali ammaloramenti, in assenza di adeguati interventi, sono irreversibili e potrebbero in futuro causare ulteriori distacchi potenzialmente pericolosi per la sicurezza dei passanti e degli stessi inquilini.

Per la sicurezza dei luoghi è necessario quindi che il custode, qualora non avesse già provveduto a seguito del sopralluogo, si occupi di far almeno transennare oppure predisporre impalcatura esterna protettiva.

Alcuni degli ammaloramenti, in particolare dei balconi al secondo piano, riguardano la proprietà limitrofa non oggetto della presente relazione.

Per quanto riguarda l'immobile pignorato sarà necessario **intervenire sui due balconi al primo piano** ripristinando una adeguata impermeabilizzazione dei pavimenti, e procedendo ad adeguate opere di pulizia e protezione dei ferri e ripristino dell'intera parte danneggiata.

Per quanto riguarda il **tetto** invece, sarà necessario provvedere alla rimozione dell'intonaco distaccato in prossimità della gronda, controllare la stabilità delle porzioni di gronda coinvolte dalle infiltrazioni e, dopo aver attentamente



controllato le falde del tetto, eventualmente sostituire i laterizi danneggiati. Le spese andranno suddivise tra i due condomini, in questa sede verrà conteggiata la parte di competenza dell'immobile pignorato.

3) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA' **E STATO DI POSSESSO**

I beni in oggetto sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita Notaio ...omissis..., Repertorio n...omissis... del 08/05/2009 (*vedi ispezione, **allegato "B"** e nota di trascrizione, **allegato "D"***).

STATO DI POSSESSO

I beni oggetto di pignoramento, così come gli enti urbani e beni comuni, risultano essere posseduti (*vedi certificati di residenza e stato di famiglia, **allegato "E"***) da:

- **....omissis....**, esecutato, nato a Foligno (PG) il 22/11/1951;
- **....omissis....**, esecutata, nata a Capatob - URSS il 02/02/1972;
- **....omissis....**, figlio degli esecutati, nato a Perugia il



16/03/2003 (minorenne).

4) RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione ed in considerazione dell'**aggiornamento delle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto in data 20 agosto 2018** presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (**vedi allegato "B"**), lo scrivente riferisce che, a nome ed a carico degli esecutati in relazione al bene oggetto di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 12/05/2009 - Registro Particolare

...omissis... Registro Generale ..omissis.....

*Pubblico ufficiale ...omissis..... Repertorio.....omissis....
del 08/05/2009*

*IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI FINANZIAMENTO;*

**- TRASCRIZIONE del 11/04/2017 - Registro
Particolare ...omissis..... Registro Generale ...omissis....**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio ...omissis.... del



24/03/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

5) VERIFICA
REGOLARITA' URBANISTICA

Avendo reperito presso il Comune di Perugia tutta la documentazione presente relativa agli immobili in oggetto, ed avendo esteso le indagini presso l'ufficio Servizio Rischio Sismico della Regione Umbria, a seguito dei rilievi e delle misurazioni dal sottoscritto effettuate è stato possibile confrontare lo stato attuale dei beni in relazione ai progetti approvati e non, oltre che alle autorizzazioni ottenute.

I beni pignorati **risultano in possesso di Certificato di Agibilità**, n.400, rilasciato dal Comune di Perugia in data 24 agosto 2009 (**vedi allegato "G"**), in relazione ai seguenti titoli abilitativi (**vedi allegato "F"**):

- **Licenza di costruzione n.1611 del 09/11/1976** per la costruzione di due terrazzi su edificio esistente;

- **Denuncia di Inizio Attività a Sanatoria n.4158** del



10/11/2008 al prot. n. 216055 inerente modifiche interne ed esterne su edificio esistente.

A seguito dei sopralluoghi è stato possibile appurare la presenza di alcuni **interventi realizzati in assenza di alcun titolo abilitativo**, presumibilmente in data successiva all'ottenimento dell'agibilità di cui sopra.

In particolare **al piano terra il fondo rustico è stato trasformato in cucina e tinello ed è stata realizzata una scala interna di collegamento diretto con il piano superiore** (*vedi grafici di confronto tra progetto autorizzato e rilievo effettuato dal sottoscritto, allegato "H"*).

Sarà **necessario regolarizzare la situazione**, provvedendo innanzitutto alle doverose verifiche ed eventuali adeguamenti nel rispetto delle normative antisismiche, procedendo sia con una S.C.I.A. a sanatoria in Comune per la realizzazione della scala che per il cambio di destinazione, sia in Regione con il deposito di un Progetto di adeguamento sismico a seguito di violazione di norme antisismiche per intervento locale, sia in Catasto.

Il tutto con costi che verranno quantificati più avanti nella presente, fermo restando la denuncia per violazione delle



normative antisismiche che resterà in capo agli esecutati.

6) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

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

A parere dello scrivente, gli immobili oggetto del pignoramento, per l'articolazione dei locali e la distribuzione delle funzioni, non sono né comodamente né convenientemente **divisibili**.

Si verrà quindi a determinare **un lotto unico**.

7) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore venale di comune commercio da attribuire all'immobile sopra descritto seguendo un procedimento di *Stima Sintetico Comparativa* cioè sulla base ed in diretto riferimento a valori venali già sperimentati ed adottati in occasione di reali trasferimenti



recentemente avvenuti in Perugia, Fratticiola Selvatica e zone limitrofe, oltre che nelle prossimità del bene pignorato.

Per la valutazione dei beni in oggetto, lo scrivente ha ritenuto adottare, come parametro tecnico di riferimento, la **superficie commerciale espressa in metri quadrati**, così da poter formulare un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

Nel computo delle superfici coperte si è provveduto ad omogeneizzare le superfici accessorie a quella principale con opportuni coefficienti di ragguaglio e criteri di ponderazione.

Le ulteriori indagini di mercato, esperite personalmente dallo scrivente, sono state compiute presso l'Agenzia del Territorio, la Camera di Commercio, nonché presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici e referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Fratticiola Selvatica, specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

In esito quindi a questi accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alla realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore del bene.

La valutazione ha tenuto conto dei vincoli di zona.

Si specifica che per la determinazione del valore con il



quale il bene verrà posto in vendita, lo scrivente tecnico andrà a valutare e successivamente portare in detrazione le somme necessarie per le indispensabili opere di adeguamento, le regolarizzazioni edilizie, urbanistiche e catastali e delle violazioni delle normative antisismiche, comprensive di spese tecniche.

Su questi concetti e su queste basi, in considerazione quindi delle quantità, qualità e natura dei beni ed in base a quanto precedentemente esposto, si riepiloga la **superficie commerciale** di riferimento per gli immobili oggetto di stima, opportunamente ponderata, suddivisa per le diverse destinazioni:

<u>Destinazioni</u>	<u>Superficie lorda(mq)</u>	<u>Coef-ficiente</u>	<u>Superficie Comm.(mq)</u>
Appartamento (piano terra)	45,00	0,90	40,40
Appartamento (piano primo)	103,00	1,00	103,00
Balconi (piano primo)	13,90	0,30	4,17
Fondo (piano seminterrato)	22,15	0,25	5,54
Servizi (piano ammezzato)	11,00	0,30	3,30
Soffitta (h min m 1,05, h max m 2,30)	45,00	0,25	11,25
TOT.SUP.COMMERCIALE			mq 167,66



Si ritiene congruo attribuire al bene oggetto di valutazione il
valore unitario di € 800,00 al mq.

Quindi avremo:

Valore LORDO lotto unico

Superficie commerciale mq 167,66 x 800,00 €/mq =
€ 134.128,00

**In virtù delle irregolarità e degli ammaloramenti
riscontrati nei beni in oggetto, si andrà a detrarre quanto
necessario per la loro regolarizzazione:**

1) Ripristino balconi al primo piano

forfettariamente prudenzialmente **€ 1.500,00**

2) Ripristino tetto, quota parte

forfettariamente prudenzialmente **€ 2.500,00**

**3) Regolarizzazione urbanistica, adeguamento sismico,
aggiornamento catastale**

*Importo quantificato forfettariamente, comprensivo di opere di
adeguamento, certificazioni, sanzioni, oneri, spese tecniche*

prudenzialmente **€ 11.000,00**



TOTALE DETRAZIONI € 15.000,00

Pertanto al netto delle detrazioni, otterremo un

valore finale del LOTTO UNICO

pari ad € 119.128,00

arrotondato ad € 119.000,00

(diconsi euro centodiciannovemila/00)

***N.B.** tutti i valori sopra riportati sono da considerarsi indicativi e soggetti a variabili temporali, dunque potrebbero subire variazioni percentuali in diminuzione od in aumento, per una differenza comunque non superiore al 10% dell'importo indicato. In questa sede vengono comunque conteggiati i costi relativi alla data odierna.*

8) ELENCO ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- A) Estratto di mappa, elenco immobili, visure catastali storiche, planimetrie catastali;



- B) Aggiornamento visure ipotecarie;
- C) Estratto tavole PRG ed estratto Testo Unico Norme di Attuazione ;
- D) Nota di trascrizione compravendita bene;
- E) Copia di certificato di stato di famiglia e certificati di residenza occupanti bene;
- F) Copia Licenza di Costruzione n.1611 del 6 novembre 1976 e copia D.I.A. n.4158 del 6 novembre 2008 per Progetto a Sanatoria, complete di grafici di progetto;
- G) Copia di Agibilità n.400 del 24 agosto 2009;
- H) Grafici del rilievo effettuato dal sottoscritto per l'individuazione dell'abuso riscontrato.

Tanto dovevasi riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 06/09/2018

Il Consulente Tecnico d' Ufficio
(Arch. Claudio Migliorati)

