

# TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

## PERIZIA GIUDIZIARIA

Nella Esecuzione Immobiliare n. 221/2017 R.G. Es. promossa da:

▪ **OMISSIS**

Esecutante

**CONTRO**

▪ **OMISSIS**

Esecutata

\* \* \* \* \*

**Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari**

**Dott.ssa Giulia Maria LIGNANI**

Io scrivente tecnico, Pietro Barberini, ingegnere libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2103 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, con studio in Perugia, via Soriano n. 5, veniva nominato C.T.U. dalla S.V. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto e accettato l'incarico in data 18 giugno 2020 e prestato il giuramento di rito, la S.V. proponeva di rispondere al seguente quesito:

*“PROVVEDA:*

*L'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali.*

*1) all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensivi 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 riferimento;*

*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. facenti parte di un condominio o di altro complesso*

*DOTT. ING. PIETRO BARBERINI*

*Via P. Soriano n. 5 – 06132 Perugia – Tel. e Fax 075 5280797  
Email barberini.pg@gmail.com – p.e.c. pietro.barberini@ingpec.eu*

*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 eseguiti;*

*4) ad individuare lo stato del 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 antecedenti 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 derivanti 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;*

8) *alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*

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 di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

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

*necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*

*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 delle 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 l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

*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 in sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

18) in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

\* \* \* \* \*

#### OPERAZIONI DEL CONSULENTE

Così come da comunicazioni inviata alle parti in data 4 agosto 2020, in data 25 agosto 2020 veniva fissato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione per raccogliere tutte le informazioni necessarie per redigere l'elaborato peritale che segue. A causa dell'indisponibilità dell'esecutata, però, i sopralluoghi sugli immobili venivano ripetutamente posticipati così come da comunicazioni che si allegano del 24/08/2021 e del 06/10/2021.

Con grande difficoltà lo scrivente riusciva infine ad organizzare nuovi accessi presso i luoghi di causa.

In altre date si eseguiva accesso presso i competenti Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Perugia per esperire le richieste indagini per la verifica della conformità urbanistica dei beni, e successivamente, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare per espletare le necessarie indagini.

\* \* \* \* \*

Tutto ciò premesso e:

- in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;
  - esperite le necessarie indagini presso i competenti Uffici di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia del Territorio;
  - proceduto, come già riportato, alla raccolta sul luogo di tutti i dati tecnici relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla SS.VV.;
- lo scrivente si ritiene infine in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute nonché la procedura valutativa adottata, nella seguente:

### **RELAZIONE PERITALE**

#### **PREMESSA**

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. nei termini del quesito formulato, l’individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all’Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell’Avv. Gianmarco Goriotti contro OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS con cui venivano sottoposti a procedura esecutiva, in Comune di Perugia i seguenti beni oggetto di valutazione, identificati nel citato Atto di Pignoramento, come si legge:

***- Diritti di piena proprietà dell’intero spettanti a OMISSIS sui seguenti beni immobili posti in Comune di Perugia:***

1. “locale destinato ad autorimessa, posto in Comune di Perugia, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 322, Particella 2120, Subalterno 8, Categoria C/6, Metri quadrati 28, Rendita Euro 36,15”;
2. “abitazione di tipo civile, posta in Comune di Perugia, distinta al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 322, Particella 2120, Subalterno 9, graffata con la Particella 2122, Categoria A/2, Vani 6,5, Rendita Euro 503,55”;
3. “locale destinato ad autorimessa, posto in Comune di Perugia, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 322, Particella 2125, Subalterno 6, Categoria C/6, Metri quadrati 21, Rendita Euro 27,11”;
4. “locale destinato ad autorimessa, posto in Comune di Perugia, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 322, Particella 2125, Subalterno 7, Categoria C/6, Metri quadrati 22, Rendita Euro 28,41”;

5. “abitazione di tipo civile posta in Comune di Perugia, distinta al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 322, Particella 2125, Subalterno 17, Categoria A/2, Vani 7, Rendita Euro 542,28. Con quote di comproprietà su Ente Comune distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune di Perugia al Foglio 322, Particella 2125, Subalterno 1, ed al Foglio 322, Particella 2120, Subalterno 1”;
6. “abitazione di tipo civile posta in Comune di Perugia, distinta al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 281, Particella 236, Subalterno 8, Categoria A/2, Vani 6, Rendita Euro 325,37”;
7. “locale destinato ad autorimessa, posto in Comune di Perugia, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 281, Particella 236, Subalterno 19, Categoria C/6, Metri quadrati 18, Rendita Euro 27,89. Con quote di comproprietà su Ente Comune distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune di Perugia al Foglio 281, Particella 236, Subalterno 13”;
8. “locale destinato ad autorimessa, posto in Comune di Perugia, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 248, Particella 5880, Subalterno 3, Categoria C/6, Metri quadrati 19, Rendita Euro 29,44”;
9. “abitazione di tipo civile posta in Comune di Perugia, distinta al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 248, Particella 5880, Subalterno 35, Categoria A/2, Vani 5, Rendita Euro 387,34. Con quote di comproprietà su Ente Comune distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune di Perugia al Foglio 248, Particella 5880, Subalterno 48”;
10. “locale destinato a negozio, posto in Comune di Perugia, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 281, Particella 657, Subalterno 6, Categoria C/1, Metri quadrati 75, Rendita Euro 2.324,06”;
11. “locale destinato a negozio, posto in Comune di Perugia, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 281, Particella 657, Subalterno 7, Categoria C/1, Metri quadrati 80, Rendita Euro 2.131,93”;
12. “locale destinato ad autorimessa, posto in Comune di Perugia, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 320, Particella 44, Subalterno 18, Categoria C/6, Metri quadrati 17, Rendita Euro 31,61. Con quote di comproprietà su Ente Comune distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune di Perugia al Foglio 320, Particella 44, Subalterno 1”;

13. “abitazione di tipo civile posta in Comune di Perugia, distinta al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 320, Particella 44, Subalterno 38, Categoria A/2, Vani 4, Rendita Euro 309,87”;

14. “abitazione di tipo civile, posta in Comune di Perugia, distinta al N.C.E.U. del medesimo Comune al Foglio 320, Particella 44, Subalterno 48, Categoria A/2, Vani 2,5, Rendita Euro 135,57. Con quote di comproprietà su Ente Comune distinto al N.C.E.U. dello stesso Comune di Perugia al Foglio 320, Particella 44, Subalterno 1”.

### **FORMAZIONE IN LOTTI**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
2. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI
4. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA
5. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI
6. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
7. FORMULAZIONE DEI LOTTI PER BANDO DI VENDITA

\* \* \* \* \*

#### **1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

##### *Descrizione*

Come già riportato nell'estratto dell'Atto di Pignoramento a firma dell'Avv. Gianmarco Gorietti, i beni oggetto di stima consistono in n. 14 unità immobiliari ubicate in Comune di Perugia.

Nello specifico i beni oggetto di valutazione consistono in:

A) appartamento situato al piano terra e primo sottostrada, oltre a corte pertinenziale esclusiva e garage al piano primo sottostrada, facenti parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita in Comune di Perugia, Fraz. Pila, Via Don Mario Tiacchi n. 16. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. L'edificio si eleva per complessivi 4 piani fuori terra ed uno interrato ed è situato in contesto prevalentemente residenziale, discretamente dotato di servizi primari e attività commerciali.



L'immobile presenta struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e finiture esterne in parte ad intonaco e tinteggio ed in parte con rivestimento in mattoncini faccia vista.

L'accesso pedonale al fabbricato si ha dalla via pubblica tramite un cancelletto metallico ad apertura elettrificata, il quale immette nel vialetto lastricato che conduce alla porta di ingresso; l'accesso carrabile al piano interrato occupato dalle autorimesse avviene tramite un cancello metallico ad apertura automatizzata che immette nella corsia comune.

Dal vialetto sopra descritto si accede alla corte pertinenziale esclusiva dell'unità immobiliare in stima, in parte lastricata ed in parte sistemata a verde, sulla quale è stata realizzata una piscina.

L'appartamento in oggetto è ubicato ai piani terra e primo sottostrada ed ha accesso dalla suddetta corte tramite portoncino blindato. Internamente il piano terra è suddiviso in pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere e doppi servizi; è inoltre presente un portico che affaccia sulla corte esclusiva; al piano primo sottostrada, collegato al piano terra tramite scala interna, è presente una cantina con bagno. L'altezza interna utile è pari a circa 2,70ml per il piano terra e 2,50 ml per il piano primo sottostrada.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate mentre i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato nella zona giorno ed in parquet nella zona notte. Le finestre sono in legno, provviste di vetrocamera e persiane in pvc; le porte interne sono in legno.

L'appartamento risulta dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia a metano posta all'esterno;
- Elettrico: è provvisto di conduttori incassati sotto traccia;
- Termico: con circolazione di acqua calda prodotta come già riferito dalla caldaia, con corpi scaldanti (radiatori) in alluminio.

L'abitazione al momento del sopralluogo è risultata essere in buone condizioni di manutenzione e non sono emerse particolari criticità, ad eccezione di infiltrazioni di acqua sul soffitto della camera da letto.

La cantina è ubicata al piano primo sottostrada ed è raggiungibile dal piano terra tramite scala interna; è inoltre comunicante con il garage adiacente. Ha un'altezza interna utile pari a circa 2,50ml e presenta pareti e soffitto tinteggiati, pavimento in gres porcellanato ed impianto elettrico sotto traccia.

Il garage, internamente comunicante con la cantina, ha accesso dalla corsia comune tramite porta metallica basculante; ha un'altezza interna utile pari a circa 2,50ml e presenta pavimento in cemento battuto, finiture al grezzo, impianto idrico ed impianto elettrico su canaletta esterna. Per quanto concerne la piscina, si riferisce come questa, stando a quanto riferito dalle parti, sia stata realizzata a cura e spese dell'attuale inquilino e pertanto, assumendo una posizione cautelativa, nella valutazione dell'immobile NON si terrà conto del valore della piscina e anzi si terrà implicitamente conto dell'eventuali opere di rimessa in pristino della stessa piscina (in particolare delle opere non asportabili) laddove non dovessero trovarsi differenti accordi tra inquilino e proprietà (attuale o futura).

B) appartamento situato al piano secondo e terzo, oltre a due garage al piano primo sottostrada, facenti parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita in Comune di Perugia, Fraz. Pila, Via Don Mario Tiacci n. 22. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. L'edificio si eleva per complessivi 4 piani fuori terra ed uno interrato ed è situato in contesto prevalentemente residenziale, discretamente dotato di servizi primari e attività commerciali.

L'immobile presenta struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e finiture esterne in parte ad intonaco e tinteggio ed in parte con rivestimento in mattoncini faccia vista.

L'accesso pedonale al fabbricato si ha dalla via pubblica tramite un cancelletto metallico ad apertura elettrificata, il quale immette nel vialetto lastricato che conduce alla porta di ingresso; l'accesso carrabile al piano interrato occupato dalle autorimesse avviene tramite un cancello metallico ad apertura automatizzata che immette nella corsia comune.

L'appartamento in oggetto è ubicato ai piani secondo e terzo ed è raggiungibile tramite la scala condominiale; è inoltre presente un ascensore al servizio di tutti i piani. Internamente il piano secondo è suddiviso in pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera e bagno; sono inoltre presenti due terrazzi; al piano terzo, collegato al piano sottostante tramite scala a chiocciola, sono presenti due vani con destinazione a soffitta, un bagno (da ripristinare quale ripostiglio, così come autorizzato) e due terrazzi. L'altezza interna utile è pari a circa 2,70ml per il piano secondo mentre il piano terzo presenta un'altezza interna minima pari a 1,73ml e massima pari a 2,56ml.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate mentre i pavimenti sono realizzati in gres porcellanato al piano secondo ed in parquet al piano terzo. Le finestre sono in legno, provviste di vetrocamera e persiane in pvc; le porte interne sono in legno.

L'appartamento risulta dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia a metano posta all'esterno;
- Elettrico: è provvisto di conduttori incassati sotto traccia;
- Termico: con circolazione di acqua calda prodotta come già riferito dalla caldaia, con corpi scaldanti (radiatori) in alluminio.

L'abitazione al momento del sopralluogo è risultata essere in discrete condizioni di manutenzione e non sono emerse particolari criticità; da quanto riferito l'appartamento non è mai stato utilizzato.

I garage, ubicati al piano primo sottostrada, hanno accesso dalla corsia comune tramite porte metalliche basculanti; hanno un'altezza interna utile, così come desunto dalle planimetrie catastali e dai progetti, pari a circa 2,50ml. Non è stato possibile effettuare l'accesso all'interno dei garage per indisponibilità delle chiavi da parte della proprietà e del custode.

C) appartamento situato al piano primo, oltre a soffitta al piano quarto e garage al piano terra, facenti parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita in Comune di Perugia, Loc. San Sisto, Via Delle Laudi n. 12, edificata nella prima metà degli anni '60. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. L'edificio si eleva per complessivi 5 piani fuori terra ed è situato in contesto residenziale ben dotato di servizi primari e attività commerciali.

L'immobile presenta struttura portante in muratura con finiture esterne ad intonaco e tinteggio.

L'accesso al fabbricato si ha direttamente da Via delle Laudi; la corte comune è sostanzialmente adibita a parcheggio.

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo ed ha accesso dal vano scala condominiale tramite portoncino in legno. Internamente è suddiviso in ingresso, sala, tinello con cucinino, disimpegno, n. 2 camere e bagno; sono inoltre presenti due terrazzi. L'altezza interna utile è pari a circa 2,95 ml.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in graniglia e i rivestimenti in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno, provviste di vetri semplici e serrande avvolgibili in pvc; le porte sono in legno tamburato.

L'appartamento risulta dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dallo scaldabagno elettrico (presumibilmente danneggiato e non funzionante);
- Elettrico: è provvisto di conduttori incassati sotto traccia;

Allo stato attuale l'unità immobiliare è sprovvista di impianto termico in quanto ad onere e cura del futuro acquirente dovrà essere realizzato l'allaccio al gas metano e relativo impianto di adduzione nonché installazione del nuovo generatore di calore; sono presenti corpi scaldanti (radiatori) parte in ghisa e parte in alluminio, utilizzati quando ancora il condominio era provvisto di riscaldamento centralizzato.

L'abitazione al momento del sopralluogo è risultata essere in discrete condizioni di manutenzione, con finiture tipiche dell'epoca realizzativa.

La soffitta è situata al piano quarto ed ha accesso dalla scala condominiale tramite porta in legno; ha un'altezza interna utile massima pari a 2,20 ml, minima pari a 0,60 ml e presenta finiture al grezzo.

Il garage, ubicato al piano terra, ha accesso dall'esterno tramite porta metallica a doppia anta e presenta un secondo accesso interno, dal vano scala condominiale tramite porta in legno chiusa tramite lucchetto; ha un'altezza interna utile, come desunto dalle planimetrie catastali, pari a circa 2,10ml. Non è stato possibile effettuare l'accesso, stante l'indisponibilità delle chiavi da parte della proprietà.

D) appartamento situato al piano primo, oltre a garage al piano primo sottostrada, facenti parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita in Comune di Perugia, Loc. Ferro di Cavallo, Via Firenze n. 18. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. L'edificio si eleva per complessivi 5 piani fuori terra ed uno sottostrada ed è situato in contesto residenziale ben dotato di servizi primari e attività commerciali.

L'immobile presenta struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, con finiture esterne in parte ad intonaco e tinteggio ed in parte in mattoncini faccia vista.

L'accesso al fabbricato si ha direttamente da Via Firenze; la corte comune è in parte adibita a viabilità ed in parte, delimitata tramite sbarra ad apertura automatizzata, utilizzata come parcheggio.

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano primo ed ha accesso dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato; è inoltre presente un ascensore al servizio di tutti i piani.

Internamente è suddiviso in ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere e doppi servizi; sono inoltre presenti due terrazzi. L'altezza interna utile è pari a circa 2,70ml.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in parquet ed i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica. La climatizzazione invernale è assicurata mediante corpi scaldanti (radiatori) in alluminio alimentati da caldaia posta in terrazza.

L'appartamento risulta dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia a metano;
- Elettrico: è provvisto di conduttori incassati sotto traccia;
- Termico: con circolazione di acqua calda prodotta come già riferito dalla caldaia, con radiatori in alluminio.

L'abitazione al momento del sopralluogo è risultata essere in buone condizioni di manutenzione e non sono emerse particolari criticità.

Il garage, ubicato al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corte comune tramite porta metallica basculante; ha un'altezza interna utile pari a circa 2,50ml e presenta finiture al grezzo.

Stando a quanto riferito da un condomino dello stabile, lo stesso dovrà necessariamente subire importanti lavori volti all'eliminazione di importanti infiltrazioni di acqua provenienti presumibilmente da alcuni lastrici solari e dalle pareti controterra.

E) negozio situato al piano terra di edificio a destinazione mista, commerciale e residenziale, sito in Comune di Perugia, Loc. San Sisto, Via Giovanni Battista Pergolesi n. 6/M. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. L'edificio si eleva per complessivi 6 piani fuori terra e due sottostrada ed è situato in contesto residenziale ben dotato di servizi primari e attività commerciali.

L'immobile presenta struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e facciate rivestite in mattoncini faccia vista.

La corte pertinenziale del fabbricato presenta due accessi diretti dalla via pubblica ed è adibita a parcheggio sia sul lato fronte strada sia sul retro. Il piano primo sottostrada ed il piano terra sono occupati da unità immobiliari a destinazione commerciale, ciascuna con ingresso indipendente dall'esterno.

Il negozio in oggetto è ubicato al piano terra ed occupa l'angolo est del fabbricato; è provvisto di due vetrine affaccianti lungo la via principale e una terza vetrina con porta di accesso che affaccia sulla via secondaria. Internamente è composto da un grande vano con bagno ed antibagno e piccolo ripostiglio (da regolarizzare). L'altezza interna utile è pari a circa 2,70ml.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, il pavimento del vano principale è in granito mentre il pavimento ed il rivestimento di bagno e antibagno sono realizzati in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio e le porte interne sono in legno.

Il negozio, attualmente utilizzato come salone per parrucchiere, risulta dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia a metano;
- Elettrico: provvisto di conduttori incassati sotto traccia;
- Termico: con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia, con corpi scaldanti (radiatori) in alluminio.

Il negozio al momento del sopralluogo è risultato essere in buone condizioni di manutenzione e non sono emerse particolari criticità.

F) negozio situato al piano terra di edificio a destinazione mista, commerciale e residenziale, sito in Comune di Perugia, Loc. San Sisto, Via Giovanni Battista Pergolesi n. 6/L. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. L'edificio si eleva per complessivi 6 piani fuori terra e due sottostrada ed è situato in contesto residenziale ben dotato di servizi primari e attività commerciali.

L'immobile presenta struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e facciate rivestite in mattoncini faccia vista.

La corte pertinenziale del fabbricato presenta due accessi diretti dalla via pubblica ed è adibita a parcheggio sia sul lato fronte strada sia sul retro. Il piano primo sottostrada ed il piano terra sono

occupati da unità immobiliari a destinazione commerciale, ciascuna con ingresso indipendente dall'esterno.

Il negozio in oggetto è ubicato al piano terra ed occupa l'angolo nord del fabbricato; è provvisto di due vetrine con porte di accesso affaccianti lungo la via secondaria. Internamente è composto da un unico grande vano con bagno ed antibagno e altri locali ricavati successivamente, che hanno portato ad una differente distribuzione degli spazi interni (da regolarizzare). L'altezza interna utile è pari a circa 2,70ml.

Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, il pavimento è in granito mentre il pavimento ed il rivestimento di bagno e antibagno sono realizzati in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in alluminio e le porte interne sono in legno.

Il negozio, utilizzato precedentemente come centro estetico, presenta split a parete e predisposizione per futura installazione di una caldaia; l'unità è inoltre dotata di impianto idrico ed elettrico.

Il negozio al momento del sopralluogo è risultato essere in discrete condizioni di manutenzione e non sono emerse particolari criticità.

G) appartamento situato al piano secondo, oltre a garage al piano primo sottostrada, facenti parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita in Comune di Perugia, Loc. Castel del Piano, Via Strozziacapponi n. 195 A. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. L'edificio si eleva per complessivi 6 piani fuori terra ed uno sottostrada ed è situato in contesto residenziale ben dotato di servizi primari e attività commerciali.

L'immobile presenta struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e facciate rivestite in mattoncini faccia vista.

L'accesso alla corte pertinenziale del fabbricato si ha direttamente dalla pubblica via; l'accesso pedonale al fabbricato si ha dalla corte condominiale tramite portoncino in alluminio e vetri, il quale immette nel vano scala condominiale; l'accesso carrabile al piano interrato occupato dalle autorimesse avviene dalla corte pertinenziale tramite la corsia comune.

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano secondo ed è raggiungibile tramite la scala condominiale; è inoltre presente un ascensore. L'appartamento è dotato di portoncino blindato ed internamente è suddiviso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere e doppi servizi; sono inoltre presenti due terrazzi. L'altezza interna utile è pari a circa 2,70ml.

Quanto alle finiture, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti e i rivestimenti sono realizzati in gres porcellanato, le finestre sono in legno, provviste di termo vetri e serrande avvolgibili in pvc, le porte interne sono in legno.

L'appartamento risulta dotato dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia a metano ubicata all'esterno;
- Elettrico: è provvisto di conduttori incassati sotto traccia;
- Termico: con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia, con corpi scaldanti (radiatori) in alluminio.

L'abitazione al momento del sopralluogo è risultata essere in buone condizioni di manutenzione e non sono emerse particolari criticità.

Il garage, ubicato al piano primo sottostrada, ha accesso dalla corsia comune tramite porta metallica basculante; ha un'altezza interna utile pari a circa 2,50m ed è provvisto di pavimento in cemento di tipo industriale ed impianto elettrico su canaletta esterna.

H) Soffitta situata al piano quinto di una palazzina residenziale plurifamiliare sita in Comune di Perugia, Loc. Castel del Piano, Via Strozacapponi n. 195 A. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni.

Si evidenzia che urbanisticamente l'unità immobiliare in oggetto veniva autorizzata come soffitta (stando almeno ai precedenti urbanistici reperiti dal Comune di Perugia), seppur accatastata, rifinita ed utilizzata come abitazione; anticipando quanto meglio verrà esplicitato nei successivi paragrafi, l'unità immobiliare verrà valutata come soffitta, al netto dei costi necessari per la regolarizzazione catastale e per le opere di ripristino, al fine di riportarla in tutto e per tutto agli standard delle soffitte.

L'edificio si eleva per complessivi 6 piani fuori terra ed uno sottostrada ed è situato in contesto residenziale ben dotato di servizi primari e attività commerciali.

L'immobile presenta struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e facciate rivestite in mattoncini faccia vista.

L'accesso alla corte pertinenziale del fabbricato si ha direttamente dalla pubblica via; l'accesso pedonale al fabbricato si ha dalla corte condominiale tramite portoncino in alluminio e vetri, il



quale immette nel vano scala condominiale; l'accesso carrabile al piano interrato occupato dalle autorimesse avviene dalla corte pertinenziale tramite la corsia comune.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano quinto ed è raggiungibile tramite la scala condominiale; fino al quarto piano è inoltre possibile utilizzare l'ascensore. Internamente è suddivisa in due vani ed un bagno; è inoltre presente un terrazzo. L'altezza interna utile varia da un massimo di circa 2,70ml ad un minimo di circa 0,70ml.

Quanto alle finiture, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i pavimenti e i rivestimenti sono realizzati in gres porcellanato, le finestre sono in legno, provviste di termo vetri, le porte interne sono in legno.

Come anticipato, al momento del sopralluogo l'unità risulta dotata dei seguenti impianti:

- Idrico: con condutture incassate sotto traccia, eroganti acqua fredda e calda prodotta dalla caldaia a metano ubicata all'esterno;
- Elettrico: è provvisto di conduttori incassati sotto traccia;
- Termico: con circolazione di acqua calda prodotta dalla caldaia, con corpi scaldanti (radiatori) in alluminio.

L'unità al momento del sopralluogo è risultata essere in mediocri condizioni di manutenzione; si sono rilevate infiltrazioni di acqua dalle finestre che affacciano sul terrazzo e, da quanto riferito, vi sarebbero anche infiltrazioni dal tetto.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

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

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;

- 35 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, nonché dei patii e porticati.

Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

In ragione di ciò, si ha:

Let.	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Mq	Coeff. Ragg.	Sup. rag.	Sup. commerciale del lotto	Sup. arrotondata
A	322	2120	8	Garage	32,19	1,00	32,19	32,19	32,00
		2120	9	Appartamento	90,14	1,00	90,14	151,97	152,00
				Portico	10,42	0,30	3,13		
				Lastrico solare	119,28	0,15	17,89		
				Corte esclusiva	437,00	0,05	21,85		
Cantina e bagno P1S	37,93	0,50	18,97						
B	322	2125	6	Garage	24,18	1,00	24,18	24,18	24,00
		2125	7	Garage	25,27	1,00	25,27	25,27	25,00
		2125	17	Appartamento	52,00	1,00	52,00	85,36	85,00
				Soffitta	37,09	0,60	22,25		
				Terrazzi P2	24,71	0,25	6,18		
Terrazzi P3	19,71	0,25	4,93						
C	281	236	8	Appartamento	91,60	1,00	91,60	104,37	106,00
				Terrazzi	11,86	0,25	2,97		
				Soffitta*	39,20	0,25	9,80		
		236	19	Garage	24,40	1,00	24,40	24,40	24,00
D	248	5880	35	Appartamento	95,00	1,00	95,00	101,95	102,00
				Terrazzi	23,16	0,30	6,95		
		5880	3	Garage	20,35	1,00	20,35	20,35	20,00
E	281	657	6	Negozi	95,75	1,00	95,75	95,75	96,00
F	281	657	7	Negozi	92,45	1,00	92,45	92,45	92,00
G	320	44	18	Garage	19,84	1,00	19,84	19,84	20,00
		44	38	Appartamento	81,75	1,00	81,75	84,28	84,00
				Terrazzi	10,11	0,25	2,53		
H	320	44	48	Soffitta*	48,37	1,00	48,37	50,59	51,00
				Terrazzo	8,88	0,25	2,22		

\* La superficie sopra espressa è comprensiva delle porzioni con altezza inferiore ad 1,5 m.

Si precisa che nel conteggio della superficie convenzionale non si è tenuto conto delle superfici adibite a beni comuni il cui valore tuttavia verrà tenuto in considerazione nella determinazione del valore unitario di riferimento.

### *Identificazione Catastale*

I beni pignorati risultano attualmente intestati a OMISSIS per la piena proprietà e così censiti:

C.F. del Comune di Perugia:

A) - Foglio n. 322, mappale 2120, sub 8, PS1, cat. C/6, cl. 4, Cons. 28 mq, Sup. cat. 32 mq, R.C. Euro 36,15;

- Foglio n. 322, mappale 2120, sub 9 (graffato con mappale 2122), PS1-T, cat. A/2, cl. 5, Cons. 6,5 vani, Sup. cat. 137 mq, R.C. Euro 503,55.

La corte esclusiva è censita al C.T. del medesimo Comune al foglio n. 322, mappale 2122, qualità/classe ente urbano, superficie 437 mq.

I beni godono dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 322 particella 2120 sub 1.

B) - Foglio n. 322, mappale 2125, sub 6, PS1, cat. C/6, cl. 4, Cons. 21 mq, Sup. cat. 24 mq, R.C. Euro 27,11;

- Foglio n. 322, mappale 2125, sub 7, PS1, cat. C/6, cl. 4, Cons. 22 mq, Sup. cat. 25 mq, R.C. Euro 28,41;

- Foglio n. 322, mappale 2125, sub 17, PS1-T, cat. A/2, cl. 5, Cons. 7 vani, Sup. cat. 137 mq, R.C. Euro 503,55.

I beni godono dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 322 particella 2125 sub 1 (corsia garage, vano scala, ascensore e corte).

C) - Foglio n. 281, mappale 236, sub 8, P1-4, cat. A/2, cl. 3, Cons. 6 vani, Sup. cat. 98 mq, R.C. Euro 325,37;

- Foglio n. 281, mappale 236, sub 19, PT, cat. C/6, cl. 5, Cons. 18 mq, Sup. cat. 24 mq, R.C. Euro 27,89;

I beni godono dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 281 particella 236 sub 13 (corte, vano scala, locali contatori, locale centrale termica e locale cisterna).

D) - Foglio n. 248, mappale 5880, sub 3, PS1, cat. C/6, cl. 5, Cons. 19 mq, Sup. cat. 20 mq, R.C. Euro 29,44;

- Foglio n. 248, mappale 5880, sub 35, P1, cat. A/2, cl. 5, Cons. 5 vani, Sup. cat. 101 mq, R.C. Euro 387,34.

I beni godono dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 248 particella 5880 sub 48 (ingresso e corpo scala).

E) Foglio n. 281, mappale 657, sub 6, PT, cat. C/1, cl. 11, Cons. 75 mq, Sup. cat. 90 mq, R.C. Euro 2.324,06.

Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 281 particella 657 sub 1 (corte esterna) e sub 2 (locale contatori e scale d'accesso).

F) Foglio n. 281, mappale 657, sub 7, PT, cat. C/1, cl. 10, Cons. 80 mq, Sup. cat. 89 mq, R.C. Euro 2.131,93.

Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 281 particella 657 sub 1 (corte esterna) e sub 2 (locale contatori e scale d'accesso).

G) - Foglio n. 320, mappale 44, sub 18, PS1, cat. C/6, cl. 6, Cons. 17 mq, Sup. cat. 20 mq, R.C. Euro 31,61;

- Foglio n. 320, mappale 44, sub 38, P1, cat. A/2, cl. 5, Cons. 4 vani, Sup. cat. 84 mq, R.C. Euro 309,87.

I beni godono dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 320 particella 44 sub 1 (corte, corsia garage, atrio, scale e ascensore).

H) - Foglio n. 320, mappale 44, sub 48, P5, cat. A/2, cl. 3, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 54 mq, R.C. Euro 135,57.

Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 320 particella 44 sub 1 (corte, corsia garage, atrio, scale e ascensore).

\* \* \* \* \*

### 3. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Si riporta quanto emerso da un attento esame degli atti di causa ed a seguito delle indagini effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – sede di Perugia.

I beni in stima attualmente risultano in diritto di piena proprietà a OMISSIS, a seguito dei seguenti atti:

A) Atto di Compravendita a rogito del Notaio Marco Ottaviano Sciarra del 17/07/2008, rep. n. 190514, trascritto a Perugia il 29/07/2008 ai nn. 22099/12937. Si rimanda al certificato notarile in atti la storia dei precedenti passaggi di proprietà per il bene in stima.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che le unità immobiliari sono occupate dal sig. OMISSIS il quale, dalle indagini esperite presso l’ufficio anagrafe del Comune di Perugia alla data del 03/04/2021 è risultato residente presso l’immobile oggetto di pignoramento. Dalle indagini svolte presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell’Agenzia delle Entrate si è riscontrata la presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Perugia in data 01/06/2012 al n. 7352, stipulato tra OMISSIS e OMISSIS, con decorrenza 05/05/2012 e prima scadenza 04/05/2016; in mancanza di disdetta il contratto si rinnova di quattro anni in quattro anni. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 7.200,00. Si precisa che nel succitato contratto viene riportato come la locazione riguardi l’appartamento con relativi accessori, senza esplicitare tuttavia a quali accessori si riferisca. In ragione di ciò lo scrivente nulla può riferire circa la presenza del garage di cui al sub 8 all’interno di detto contratto.

B) Atto di Compravendita a rogito del Notaio Marco Ottaviano Sciarra del 17/07/2008, rep. n. 190514, trascritto a Perugia il 29/07/2008 ai nn. 22099/12937. Si rimanda al certificato notarile in atti la storia dei precedenti passaggi di proprietà per il bene in stima.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che le unità immobiliari sono libere. Inoltre, dalla verifica effettuata presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell’Agenzia delle Entrate, non sono risultati contratti di locazioni e/o comodati d’uso relativi ai beni in pignoramento.

C) - Per successione a OMISSIS, giusta dichiarazione di successione registrata a Perugia al n. 79/1049, trascritta il 18/11/2004 ai nn. 36074/22181, la cui accettazione tacita dell’eredità è stata trascritta il 20/06/2013 ai nn. 15349/10020.

- Atto di divisione a rogito del Notaio Marco Ottaviano Sciarra del 22/02/2012, rep. n. 196453, trascritto a Perugia il 28/02/2012 ai nn. 5245/3970.

Si rimanda al certificato notarile in atti la storia dei precedenti passaggi di proprietà per il bene in stima.

Si provvedeva a verificare presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell'Agenzia delle Entrate se vi fossero o meno contratti di locazioni e/o comodati d'uso relativi ai beni in pignoramento. Dalle indagini svolte si è riscontrata la presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Perugia in data 11/10/2011 al n. 12557, stipulato tra OMISSIS e OMISSIS, con decorrenza 12/09/2011 e scadenza 11/09/2015; in mancanza di disdetta il contratto si rinnova di quattro anni in quattro anni. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 4.800,00.

In sede di sopralluogo si è riscontrato tuttavia che le unità immobiliari sono libere.

D) Atto di Compravendita a rogito del Notaio Filippo Brufani del 02/09/2004, rep. n. 13008, trascritto a Perugia il 06/09/2004 ai nn. 28249/17904. Si rimanda al certificato notarile in atti la storia dei precedenti passaggi di proprietà per il bene in stima.

Si provvedeva a verificare presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell'Agenzia delle Entrate se vi fossero o meno contratti di locazioni e/o comodati d'uso relativi ai beni in pignoramento. Dalle indagini svolte si è riscontrata la presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria, registrato a Perugia in data 05/11/2019 al n. 12582, stipulato tra OMISSIS e OMISSIS con decorrenza 01/07/2019 e scadenza 30/06/2020. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 7.200,00.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che le unità immobiliari sono effettivamente occupate dalla OMISSIS

E) Atto di Compravendita a rogito del Notaio Mario Donati Guerrieri del 31/05/1988, rep. n. 213276, trascritto a Perugia il 25/06/1988 ai nn. 11967/8319. Si rimanda al certificato notarile in atti la storia dei precedenti passaggi di proprietà per il bene in stima.

Dalle indagini svolte presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrata la presenza di un contratto di locazione commerciale, registrato a Perugia in data 31/08/2016 al n. 9260, stipulato tra OMISSIS e OMISSIS, con decorrenza 16/04/2015 e scadenza 15/04/2021; in mancanza di disdetta il contratto si rinnova di sei anni in sei anni. Il canone annuo di locazione è convenuto in € 9.600,00.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che le unità immobiliari sono effettivamente occupate da OMISSIS

- F) Atto di Compravendita a rogito del Notaio Mario Donati Guerrieri del 31/05/1988, rep. n. 213276, trascritto a Perugia il 25/06/1988 ai nn. 11967/8319. Si rimanda al certificato notarile in atti la storia dei precedenti passaggi di proprietà per il bene in stima.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che le unità immobiliari sono libere.

Dalle verifiche esperite presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazioni e/o comodati d'uso relativi ai beni in pignoramento.

- G) Atto di Compravendita a rogito del Notaio Luigi Martirani del 15/05/1995, rep. n. 78517, trascritto a Perugia il 17/05/1995 ai nn. 10580/7518. Si rimanda al certificato notarile in atti la storia dei precedenti passaggi di proprietà per il bene in stima.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che le unità immobiliari sono occupate dal OMISSIS la quale, dalle indagini esperite presso l'ufficio anagrafe del Comune di Perugia alla data del 03/04/2021 è risultata residente presso l'immobile oggetto di pignoramento. Dalle indagini svolte presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell'Agenzia delle Entrate si è riscontrata la presenza di un contratto di locazione ad uso abitativo, registrato a Perugia in data 29/11/1999 al n. 12355, stipulato tra OMISSIS e OMISSIS con decorrenza 15/11/1999 e scadenza 14/11/2003; in mancanza di disdetta il contratto si rinnova di quattro anni in quattro anni. Il canone annuo di locazione è convenuto in £ 7.800.000.

- H) Atto di Compravendita a rogito del Notaio Luigi Martirani del 13/02/1995, rep. n. 78127, trascritto a Perugia il 16/02/1995 ai nn. 3843/2777. Si rimanda al certificato notarile in atti la storia dei precedenti passaggi di proprietà per il bene in stima.

Si provvedeva a verificare presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell'Agenzia delle Entrate se vi fossero o meno contratti di locazioni e/o comodati d'uso relativi ai beni in pignoramento. Dalle indagini svolte si è riscontrata la presenza di un contratto di locazione commerciale, registrato a Perugia in data 18/02/2005 al n. 1778, stipulato tra OMISSIS e OMISSIS con decorrenza 01/02/2005 e scadenza 31/01/2011.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che la soffitta viene saltuariamente utilizzata presumibilmente dalla proprietà, avendo oramai da tempo il OMISSIS lasciato l'immobile.

Si precisa che l'esecutata OMISSIS, secondo quanto emerso dalle indagini svolte presso l'ufficio anagrafe del Comune di Perugia, risulta residente in OMISSIS, pertanto non risiede in nessuna delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

\* \* \* \* \*

#### 4. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione ed all'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (in allegato) lo scrivente riferisce che a nome ed a carico dell'esecutata, in relazione ai beni oggetto di pignoramento, alla data del 3 aprile 2021 risultano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN. 26324/5873 del 19/09/2008, ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 18/09/2008, Notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia, rep. n. 190876. A favore di OMISSIS con sede in OMISSIS, contro OMISSIS. Gravante gli immobili di cui alle lettere A) e B).
- ISCRIZIONE NN. 24061/4138 del 20/09/2011, ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 19/09/2011, Notaio Marco Ottaviano Sciarra di Perugia, rep. n. 195999. A favore di OMISSIS con sede in OMISSIS, contro OMISSIS. Gravante gli immobili di cui alle lettere D), E), F), G) e H).
- ISCRIZIONE NN. 15230/2257 del 17/07/2015, ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 07/07/2015 dal Tribunale di Pesaro, rep. n. 872. A favore di OMISSIS con sede in OMISSIS, contro OMISSIS. Gravante gli immobili di cui alla lettera C); capitale € 123.033,05, ipoteca € 150.000,00.
- ISCRIZIONE NN. 17190/2604 del 07/08/2015, ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso in data 20/09/2014 dal Tribunale di Perugia, rep. n. 2442. A favore di OMISSIS con sede in OMISSIS, contro OMISSIS. Gravante tutti gli immobili oggetto della presente relazione estimativa; capitale € 184.788,05, ipoteca € 250.000,00.
- TRASCRIZIONE NN. 13130/9080 del 23/05/2017, nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'UNEP presso la Corte di Appello di Perugia in data 08/05/2017, rep. n. 2528. A favore di OMISSIS con sede in OMISSIS, contro OMISSIS; gravante tutti gli immobili oggetto della presente relazione estimativa.



Si segnalano inoltre:

- Relativamente agli immobili di cui alle lettere A e B: Convenzione edilizia del 18/12/2003 Notaio Marco Ottaviano Sciarra, rep. n. 161140, trascritto il 16/01/2004 ai nn. 1361/989 tra il Comune di Perugia e la Lu.Sa. Costruzioni S.r.l.;
- Relativamente agli immobili di cui alla lettera D: Costituzione di vincolo di destinazione per autentica del 08/02/2002 Notaio Filippo Brufani, rep. n. 9103, trascritto il 13/02/2002 ai nn. 3846/2850 a favore del Comune di Perugia e contro la OMISSIS

*Eventuali pendenze di carattere condominiale*

A) Secondo quanto indicato dall'Amministrazione condominiale OMISSIS, per la proprietà generale i millesimi riconosciuti sono 132,00 per l'appartamento e 25,00 per il garage. L'importo annuo delle quote preventivate per l'anno 2020 è pari ad € 680,00 e non sono state deliberate spese straordinarie.

Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 2.871,17, alle quali si sommano quelle relative all'anno in corso, che alla data del 19/11/2020 ammontano ad € 623,30. Allo stato attuale non vi sono contenziosi aperti.

B) Secondo quanto indicato dall'Amministratore condominiale OMISSIS, per la proprietà generale i millesimi riconosciuti sono 98,00 per l'appartamento sub 17, 21,00 per il garage sub 6 e 22,00 per il garage sub 7; relativamente alle parti comuni invece i millesimi riconosciuti sono i seguenti: scale e ascensori 160,00 per l'appartamento sub 17, garage 120,00 per il garage sub 6 e 123 per il garage sub 7.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione è pari ad € 86,35 per il sub 6, € 89,61 per il sub 7 ed € 650,58 per il sub 17.

Relativamente a spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute si rilevano:

- Onorario OMISSIS per presentazione diffida per abuso garage, ancora da quantificare;
- Onorario OMISSIS per ottenimento certificazione prevenzione incendi dell'autorimessa condominiale, pari complessivamente ad € 2.200,00 ancora da ripartire.

Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 901,73 per spese ordinarie ed € 295,32 per spese straordinarie.

Quanto a contenziosi stragiudiziali aperti, l'Amministratore cita i seguenti:

- Diffida inviata in data 15/04/2019 ai sig.ri OMISSIS e OMISSIS con cui l'assemblea segnala una copiosa fuoriuscita di acqua durante i temporali dai garage di loro proprietà dovuta a cattiva manutenzione delle bocche di lupo ostruite da fogliame e terriccio; si chiede pertanto di effettuare la dovuta manutenzione;
- Diffida inviata in data 09/07/2018 alla OMISSIS con cui l'amministratore denuncia vizi di costruzione dell'immobile e la presenza di infiltrazioni nella corsia garage;
- Diffida inviata in data 08/03/2019 alla OMISSIS e al sig. OMISSIS.

C) Secondo quanto indicato dall'Amministrazione condominiale OMISSIS, per la proprietà generale i millesimi riconosciuti sono 2/12 e non vi sono quote di parti comuni. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) ammonta ad € 3.327,40. Non vi sono spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute né spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni. Non risultano contenziosi aperti.

D) Secondo quanto indicato dall'Amministratore condominiale OMISSIS, i millesimi di proprietà in capo a OMISSIS sono complessivamente pari a 51,0442 (45,8785 per l'appartamento e 5,1657 per il garage). L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione per l'esercizio corrente (01/01/2020 – 31/12/2020) è pari ad € 692,20. L'esecutata risulta in regola con il pagamento delle spese condominiali ordinarie e non vi sono contenziosi condominiali aperti.

E) Secondo quanto indicato dall'Amministratore condominiale OMISSIS, i millesimi di proprietà in capo a OMISSIS sono pari a 41,80. Relativamente alle parti comuni (piazzale) invece i millesimi riconosciuti sono 65,48; i millesimi per il calcolo del fondo cassa e delle spese di copertura sono pari rispettivamente a 41,55 e 29,25. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione per l'esercizio corrente (01/01/2020 – 31/12/2020) è pari ad € 511,51 per gli immobili di cui alle lettere E ed F. Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 3.261,17, comprensive di spese ordinarie e straordinarie per gli immobili di cui alle lettere E ed F.

F) Secondo quanto indicato dall'Amministratore condominiale OMISSIS, i millesimi di proprietà in capo a OMISSIS sono pari a 43,49. Relativamente alle parti comuni (piazzale) invece i millesimi riconosciuti sono 79,11; i millesimi per il calcolo del fondo cassa e delle spese

di copertura sono pari rispettivamente a 43,23 e 30,42. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione per l'esercizio corrente (01/01/2020 – 31/12/2020) è pari ad € 511,51 per gli immobili di cui alle lettere E ed F. Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 3.261,17, comprensive di spese ordinarie e straordinarie per gli immobili di cui alle lettere E ed F.

G) Secondo quanto indicato dall'Amministratore condominiale OMISSIS, per la proprietà generale i millesimi riconosciuti sono 46,36; relativamente alle parti comuni invece i millesimi riconosciuti sono i seguenti: scale 46,375, ascensore 40,924, garage 43,090. Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 2.394,64, comprese le spese straordinarie per gli immobili di cui alle lettere G ed H.

H) Secondo quanto indicato dall'Amministratore condominiale OMISSIS, per la proprietà generale i millesimi riconosciuti sono 13,322; relativamente alle parti comuni invece i millesimi riconosciuti sono i seguenti: scale 28,93 e ascensore 37,06. Le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano ad € 2.394,64, comprese le spese straordinarie per gli immobili di cui alle lettere G ed H.

\* \* \* \* \*

##### 5. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle verifiche condotte dallo scrivente presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Perugia, si riferisce come per i beni oggetto di stima siano stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- A) – Permesso di costruire n. 1487 del 08/08/2005 per realizzazione di un edificio di civile abitazione;
- Permesso di costruire n. 1120 del 23/10/2008 per modifica impianto di smaltimento acque reflue con allaccio a collettore comunale;

- D.I.A. n. 1305C, prot. n. 2008.0071106 del 09/04/2008 per variante al progetto per la costruzione di un edificio residenziale.

In data 01/12/2008 è stato rilasciato il Certificato di agibilità n. 682 relativo ai sub dal n. 2 al n. 17.

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire come l'appartamento si presenti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti e alle tavole di progetto allegate all'ultimo titolo abilitativo presente, ad eccezione di una modifica effettuata per la chiusura di una piccola porzione del vano scale di accesso al piano -1. La realizzazione della piscina può configurarsi come attività libera, ma laddove il futuro acquirente trovasse l'accordo con l'attuale inquilino per il mantenimento dello stato dei luoghi così come oggi si presenta, si dovrà comunque procedere alla regolarizzazione catastale della stessa. Le regolarizzazioni per le modifiche interne e per la piscina dovranno essere a cura e spese del futuro acquirente; di tali costi si terrà implicitamente in debito conto per determinare il più probabile valore di stima dei beni in esecuzione, che dovrà essere pertanto considerato come onnicomprensivo di tutte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente.

B) – Permesso di costruire n. 1486 del 08/08/2005 per realizzazione di un edificio di civile abitazione;

- Permesso di costruire n. 1120 del 23/10/2008 per modifica impianto di smaltimento acque reflue con allaccio a collettore comunale;

- D.I.A. n. 1214C, prot. n. 2008.0068286 del 07/04/2008 per variante al progetto per la costruzione di un edificio residenziale.

In data 01/12/2008 è stato rilasciato il Certificato di agibilità n. 684 relativo ai sub dal n. 2 al n. 17.

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire come lo stato dei luoghi si presenti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti e alle tavole di progetto allegate all'ultimo titolo abilitativo presente, ad eccezione della destinazione d'uso del piano sottotetto, che urbanisticamente e catastalmente risulta destinato a soffitta, ma che nella realtà è adibito ad appartamento con impianto di riscaldamento e ripostiglio trasformato in bagno. La corretta destinazione d'uso del sottotetto come autorizzato

dovrà essere ripristinata a cura e spese del futuro acquirente; di tali costi si terrà implicitamente in debito conto per determinare il più probabile valore di stima dei beni in esecuzione, che dovrà essere pertanto considerato come omnicomprensivo di tutte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente.

C) In relazione alla richiesta di accesso atti inoltrata al Comune di Perugia in data 22/07/2020, l'ufficio preposto ha comunicato allo scrivente in data 18/03/2021 che "all'esito delle ricerche effettuate nei ns. archivi informatici e cartacei sulla base dei dati forniti dalla S.V., non risultano pratiche edilizie per il fabbricato in oggetto con riferimento alla C.E. 21.11.1963 OMISSIS, mentre non è risultata reperibile la pratica di cui alla C.E. 30.3.1957 - OMISSIS".

È stata invece reperita l'autorizzazione di abitabilità n. 234, prot. n. 2673 del 14/06/1965.

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire come lo stato dei luoghi si presenti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti mentre nulla si può riferire in merito alla regolarità urbanistica in quanto non è stato possibile reperire alcuna tavola di progetto.

D) - Concessione edilizia n. 453 del 14/03/2002 per "costruzione di un edificio plurifamiliare per abitazioni, previa demolizione dell'esistente, posto in Perugia, Loc. Ferro di Cavallo";

- Concessione edilizia n. 1508 del 08/08/2002 per "variante alla c.e. n. 453 del 14/03/2002 relativa alla costruzione di edificio per civile abitazione plurifamiliare";

- Permesso di costruire in sanatoria n. 291 del 28/02/2005 per "variante a sanatoria al provvedimento n. 453 del 14/03/2002 relativo alla costruzione di edificio per civile abitazione plurifamiliare in Via Trasimeno Ovest";

- D.I.A. n. 2410/C prot. n. 2005.0113205 del 04/07/2005 per "installazione sbarra automatizzata, piazzale e cancello corsia autorimesse";

In data 07/11/2005 è stato rilasciato il Certificato di agibilità n. 377 relativo ai sub dal n. 1 al n. 49.

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire come lo stato dei luoghi si presenti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti e alle tavole di progetto allegata all'ultimo titolo abilitativo presente.

E) – Concessione a costruire n. 1151 del 01/07/1985 per realizzare un edificio plurifamiliare in loc. San Sisto;

- Concessione a costruire n. 511 del 10/03/1987 per variante alla c.e. n. 1151/85 e sanatoria ex art. 13 L. 47/85;

- Concessione a costruire n. 1730 del 18/08/1987 per diversa distribuzione interna e parziale ristrutturazione del piano terra;

- Concessione a costruire n. 2347 del 10/11/1987 per concessione edilizia a sanatoria ex art. 13 L. 47/85 per apportare varianti ad un edificio adibito a civile abitazione, uffici e negozi;

- Concessione edilizia n. 2308 del 23/12/1998 per lavori di manutenzione straordinaria in un edificio plurifamiliare sito in Loc. San Sisto.

Dall'analisi degli atti di provenienza si desumeva la presenza del certificato di abitabilità per lo stabile rilasciato in data 05/12/1987 n. 248/232 prot. n. 060357 rilasciato a nome OMISSIS che tuttavia non è stato consegnato allo scrivente dall'ufficio del Comune di Perugia.

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire come lo stato dei luoghi si presenti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti e alle tavole di progetto allegata all'ultimo titolo abilitativo presente, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni che ha portato alla realizzazione di un nuovo ripostiglio. La regolarizzazione urbanistica e catastale di tale difformità dovrà eseguirsi a cura e spese del futuro acquirente. Di tali costi si terrà implicitamente conto per determinare il valore commerciale del bene in stima.

F) – Concessione a costruire n. 1151 del 01/07/1985 per realizzare un edificio plurifamiliare in loc. San Sisto;

- Concessione a costruire n. 511 del 10/03/1987 per variante alla c.e. n. 1151/85 e sanatoria ex art. 13 L. 47/85;

- Concessione a costruire n. 1730 del 18/08/1987 per diversa distribuzione interna e parziale ristrutturazione del piano terra;
- Concessione a costruire n. 2347 del 10/11/1987 per concessione edilizia a sanatoria ex art. 13 L. 47/85 per apportare varianti ad un edificio adibito a civile abitazione, uffici e negozi;
- Concessione edilizia n. 2308 del 23/12/1998 per lavori di manutenzione straordinaria in un edificio plurifamiliare sito in Loc. San Sisto.

Dall'analisi degli atti di provenienza si desumeva la presenza del certificato di abitabilità per lo stabile rilasciato in data 05/12/1987 n. 248/232 prot. n. 060357 rilasciato a nome OMISSIS che tuttavia non è stato consegnato allo scrivente dall'ufficio del Comune di Perugia.

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire come lo stato dei luoghi si presenti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti e alle tavole di progetto allegate all'ultimo titolo abilitativo presente, ad eccezione di una diversa distribuzione degli spazi interni che ha portato alla realizzazione di nuovi locali. La regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché impiantistica, se necessaria, di tale difformità dovrà eseguirsi a cura e spese del futuro acquirente. Inoltre si evidenzia che la porta realizzata a seguito di autorizzazione n. 2308 del 23/12/1998 non è presente nelle planimetrie catastali e pertanto anche questa dovrà essere catastalmente regolarizzata. Di tutti questi costi si terrà implicitamente conto per determinare il valore commerciale del bene in stima.

G) - Concessione a costruire n. 409 del 02/03/1993 per "costruzione di un edificio plurifamiliare in Loc. Castel del Piano";

- Concessione a costruire n. 2432 del 25/10/1994 per "variante a sanatoria, art. 13 L. 47/85, alla costruzione di un edificio plurifamiliare posto in Perugia, Loc. Castel del Piano di cui alla c.e. n. 409 del 02/03/1993";

Non è stata trovata nessuna agibilità/abitabilità relativa all'immobile.

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire come lo stato dei luoghi si presenti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti e alle tavole di progetto allegate all'ultimo titolo abilitativo presente.

Si rileva tuttavia come il condominio abbia provveduto a sostituire i parapetti di alcuni terrazzi e quelli sommitali con nuovi parapetti in metallo. Lo scrivente non ha reperito il relativo titolo abilitativo che ne autorizzava la sostituzione.

H) - Concessione a costruire n. 409 del 02/03/1993 per “costruzione di un edificio plurifamiliare in Loc. Castel del Piano”;

- Concessione a costruire n. 2432 del 25/10/1994 per “variante a sanatoria, art. 13 L. 47/85, alla costruzione di un edificio plurifamiliare posto in Perugia, Loc. Castel del Piano di cui alla c.e. n. 409 del 02/03/1993”;

Non è stata trovata nessuna agibilità/abitabilità relativa all’immobile.

A seguito del sopralluogo effettuato si può riferire come lo stato dei luoghi si presenti sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali in atti, ma le tavole di progetto allegate all’ultimo titolo abilitativo presente riportano l’intero piano quinto destinato a soffitta. La visura catastale storica evidenzia una variazione del 01/12/1995 in atti dal 25/01/1999 (*var. di dest., pf 1999 n. 23559/1995*), con passaggio dalla categoria catastale C/2 alla categoria A/2, ma dalle indagini effettuate in Comune non è emersa la relativa pratica urbanistica. Nell’incertezza che l’unità immobiliare in oggetto possa essere trasformata in abitazione, si ritiene in via cautelativa che la stessa dovrà essere pertanto ripristinata con destinazione a soffitta e conseguentemente solo con la relativa impiantistica ammessa; la regolarizzazione catastale (declassamento) e le opere di ripristino che si renderanno necessarie (ad esempio l’eliminazione dell’impianto di riscaldamento esistente), saranno a cura e spese del futuro acquirente; di tali costi e della corretta destinazione d’uso si terrà implicitamente in debito conto per determinare il più probabile valore di stima dei beni in esecuzione, che dovrà essere pertanto considerato come onnicomprensivo di tutte le spese che dovrà sostenere il futuro acquirente.

Si rileva inoltre come il condominio abbia provveduto a sostituire i parapetti di alcuni terrazzi e quelli sommitali con nuovi parapetti in metallo. Lo scrivente non ha reperito il relativo titolo abilitativo che ne autorizzava la sostituzione.

\* \* \* \* \*

## 6. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI



La vendita dovrà farsi in **n. 8 lotti**, concepiti e formulati come nel seguito riportato.

\* \* \* \* \*

#### 7. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore venale di comune commercio da attribuire al complesso dei beni sopra sommariamente descritti seguendo un procedimento di *Stima Sintetica Comparativa* cioè sulla base ed in diretto riferimento a valori venali già sperimentati ed adottati in occasione di effettivi trasferimenti recentemente avvenuti nelle suddette zone di Perugia e nelle zone limitrofe.

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

A tali scopi le indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente sono state compiute presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Perugia, specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. In esito quindi agli accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alle realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni, oltre che tenere in debito conto le somme che il futuro acquirente dovrà sostenere per le varie regolarizzazioni dei beni di cui si è riferito.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura e dovrà intendersi pertanto omnicomprensiva.

In ragione di ciò, si ha:

Lotto	Foglio	Particella	Sub	Destinazione	Sup. arrotondata	Valutazione unitaria €/mq	Valutazione €	Valore lotto €
1	322	2120	8	Garage	32,00	400,00	12.800,00	164.800,00
		2120	9	Abitazione	152,00	1.000,00	152.000,00	
2	322	2125	6	Garage	24,00	400,00	9.600,00	113.100,00
		2125	7	Garage	25,00	400,00	10.000,00	
		2125	17	Abitazione	85,00	1.100,00	93.500,00	
3	281	236	8	Abitazione	106,00	700,00	74.200,00	81.400,00

		236	19	Garage	24,00	300,00	7.200,00	
<b>4</b>	248	5880	35	Abitazione	102,00	1.300,00	132.600,00	<b>140.600,00</b>
		5880	3	Garage	20,00	400,00	8.000,00	
<b>5</b>	281	657	6	Negozi	96,00	1.200,00	115.200,00	<b>115.200,00</b>
<b>6</b>	281	657	7	Negozi	92,00	1.200,00	110.400,00	<b>110.400,00</b>
<b>7</b>	320	44	18	Garage	20,00	400,00	8.000,00	<b>100.400,00</b>
		44	38	Abitazione	84,00	1.100,00	92.400,00	
<b>8</b>	320	44	48	Soffitta	51,00	700,00	35.700,00	<b>35.700,00</b>

Come già anticipato ed esplicitato, il valore di stima individuato tiene conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e delle somme che si renderanno necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle unità immobiliari, nonché delle opere di ripristino ove necessarie. Tutti questi costi pertanto resteranno a carico dell'acquirente e la presente stima deve essere considerata come omnicomprensiva.

In particolare si ricorda come nel valore unitario individuato per determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile di cui alla lettera A non si è tenuto conto del valore della piscina esistente mentre è stato tenuto conto in via cautelativa dell'eventuale onere per la rimessa in pristino dei luoghi laddove il futuro acquirente dovrà occuparsi dell'eliminazione delle parti fisse della piscina non asportabili, nell'ipotesi di mancato accordo tra l'attuale inquilino (che ha realizzato la piscina) e futuro acquirente.

\* \* \* \* \*

## 8. FORMULAZIONE DEL LOTTO PER BANDO DI VENDITA

### Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS su appartamento situato al piano terra e primo sottostrada, oltre a corte pertinenziale esclusiva e garage al piano primo sottostrada, facenti parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita in Comune di Perugia, Fraz. Pila, Via Don Mario Tiacci n. 16. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. L'abitazione è composta da pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere e doppi servizi al piano terra; è inoltre presente un portico che affaccia sulla corte esclusiva; al piano primo sottostrada, collegato al piano terra tramite scala interna, è presente una cantina con bagno; il garage ha una superficie commerciale pari a 32 mq circa. Il tutto così censito al C.F. del Comune di Perugia: Foglio n. 322, mappale 2120, sub 8, PS1, cat. C/6, cl. 4, Cons. 28 mq, Sup. cat. 32 mq, R.C. Euro

36,15; Foglio n. 322, mappale 2120, sub 9 (graffato con mappale 2122), PS1-T, cat. A/2, cl. 5, Cons. 6,5 vani, Sup. cat. 137 mq, R.C. Euro 503,55. La corte esclusiva è censita al C.T. del medesimo Comune al foglio n. 322, mappale 2122, qualità/classe ente urbano, superficie 437 mq. I beni godono dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 322 particella 2120 sub 1.

**Al prezzo base per la piena proprietà di € 164.800,00 (diconsi euro centosessantaquattromilaottocento/00).**

Si precisa che l'immobile in stima necessita di regolarizzazioni urbanistiche e catastali a cura e spese del futuro acquirente e nel valore non si è considerata la piscina attualmente presente.

### **Lotto n. 2**

Diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS su appartamento situato al piano secondo e terzo, oltre a due garage al piano primo sottostrada, facenti parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita in Comune di Perugia, Fraz. Pila, Via Don Mario Tiacci n. 22. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. L'appartamento è suddiviso in pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera e bagno al piano secondo; sono inoltre presenti due terrazzi; al piano terzo, collegato al piano sottostante tramite scala a chiocciola, sono presenti due vani con destinazione a soffitta, un ripostiglio e due terrazzi; i garage hanno una superficie commerciale rispettivamente pari a 24 mq circa e 25 mq circa. Il tutto così censito al C.F. del Comune di Perugia: Foglio n. 322, mappale 2125, sub 6, PS1, cat. C/6, cl. 4, Cons. 21 mq, Sup. cat. 24 mq, R.C. Euro 27,11; Foglio n. 322, mappale 2125, sub 7, PS1, cat. C/6, cl. 4, Cons. 22 mq, Sup. cat. 25 mq, R.C. Euro 28,41; Foglio n. 322, mappale 2125, sub 17, PS1-T, cat. A/2, cl. 5, Cons. 7 vani, Sup. cat. 137 mq, R.C. Euro 503,55. I beni godono dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 322 particella 2125 sub 1 (corsia garage, vano scala, ascensore e corte).

**Al prezzo base per la piena proprietà di € 113.100,00 (diconsi euro Centotredicimilacento/00).**

Si precisa che l'immobile in stima necessita di regolarizzazioni urbanistiche e catastali a cura e spese del futuro acquirente.

### **Lotto n. 3**

Diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS su appartamento situato al piano primo, oltre a soffitta al piano quarto e garage al piano terra, facenti parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita in Comune di Perugia, Loc. San Sisto, Via Delle Laudi n. 12. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. L'appartamento è suddiviso in ingresso, sala, tinello con cucinino, disimpegno, n. 2 camere e bagno; sono inoltre presenti due terrazzi. Il garage ha una superficie commerciale pari a 24 mq circa. Il tutto così censito al C.F. del Comune di Perugia: Foglio n. 281, mappale 236, sub 8, P1-4, cat. A/2, cl. 3, Cons. 6 vani, Sup. cat. 98 mq, R.C. Euro 325,37; Foglio n. 281, mappale 236, sub 19, PT, cat. C/6, cl. 5, Cons. 18 mq, Sup. cat. 24 mq, R.C. Euro 27,89. I beni godono dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 281 particella 236 sub 13 (corte, vano scala, locali contatori, locale centrale termica e locale cisterna).

**Al prezzo base per la piena proprietà di € 81.400,00 (diconsi euro Ottantunomilaquattrocento/00).**

#### **Lotto n. 4**

Diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS su appartamento situato al piano primo, oltre a garage al piano primo sottostrada, facenti parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita in Comune di Perugia, Loc. Ferro di Cavallo, Via Firenze n. 18. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. L'appartamento è suddiviso in ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere e doppi servizi; sono inoltre presenti due terrazzi. Il garage ha una superficie commerciale pari a 20 mq circa. Il tutto così censito al C.F. del Comune di Perugia: Foglio n. 248, mappale 5880, sub 3, PS1, cat. C/6, cl. 5, Cons. 19 mq, Sup. cat. 20 mq, R.C. Euro 29,44; Foglio n. 248, mappale 5880, sub 35, P1, cat. A/2, cl. 5, Cons. 5 vani, Sup. cat. 101 mq, R.C. Euro 387,34. I beni godono dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 248 particella 5880 sub 48 (ingresso e corpo scala).

**Al prezzo base per la piena proprietà di € 140.600,00 (diconsi euro Centoquarantamilaseicento/00).**

#### **Lotto n. 5**

Diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS su negozio situato al piano terra di edificio a destinazione mista, commerciale e residenziale, sito in Comune di Perugia, Loc. San Sisto, Via Giovanni Battista Pergolesi n. 6/M. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. Il negozio è provvisto di due vetrine affaccianti lungo la via principale e una terza vetrina con porta di accesso che affaccia sulla via secondaria. Internamente è composto da un unico grande vano con bagno ed antibagno.

Il tutto così censito al C.F. del Comune di Perugia: Foglio n. 281, mappale 657, sub 6, PT, cat. C/1, cl. 11, Cons. 75 mq, Sup. cat. 90 mq, R.C. Euro 2.324,06. Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 281 particella 657 sub 1 (corte esterna) e sub 2 (locale contatori e scale d'accesso).

**Al prezzo base per la piena proprietà di € 115.200,00 (diconsi euro Centoquindicimiladuecento/00).**

Si precisa che l'immobile in stima necessita di regolarizzazioni urbanistiche e catastali a cura e spese del futuro acquirente.

#### **Lotto n. 6**

Diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS su negozio situato al piano terra di edificio a destinazione mista, commerciale e residenziale, sito in Comune di Perugia, Loc. San Sisto, Via Giovanni Battista Pergolesi n. 6/L. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni. Il negozio è provvisto di due vetrine con porte di accesso che affacciano lungo la via secondaria. Internamente è composto da un unico grande vano con bagno ed antibagno

Il tutto così censito al C.F. del Comune di Perugia: Foglio n. 281, mappale 657, sub 7, PT, cat. C/1, cl. 10, Cons. 80 mq, Sup. cat. 89 mq, R.C. Euro 2.131,93.

Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 281 particella 657 sub 1 (corte esterna) e sub 2 (locale contatori e scale d'accesso).

**Al prezzo base per la piena proprietà di € 110.400,00 (diconsi euro Centodiecimilaquattrocento/00).**

Si precisa che l'immobile in stima necessita di regolarizzazioni urbanistiche e catastali a cura e spese del futuro acquirente.

### **Lotto n. 7**

Diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS su appartamento situato al piano secondo, oltre a garage al piano primo sottostrada, facenti parte di una palazzina residenziale plurifamiliare sita in Comune di Perugia, Loc. Castel del Piano, Via Stroz Zacapponi n. 195 A. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni.

L'appartamento è suddiviso in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere e doppi servizi; sono inoltre presenti due terrazzi. Il garage ha una superficie commerciale pari a 20 mq circa. Il tutto così censito al C.F. del Comune di Perugia: Foglio n. 320, mappale 44, sub 18, PS1, cat. C/6, cl. 6, Cons. 17 mq, Sup. cat. 20 mq, R.C. Euro 31,61; Foglio n. 320, mappale 44, sub 38, P1, cat. A/2, cl. 5, Cons. 4 vani, Sup. cat. 84 mq, R.C. Euro 309,87. I beni godono dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 320 particella 44 sub 1 (corte, corsia garage, atrio, scale e ascensore).

**Al prezzo base per la piena proprietà di € 100.400,00 (diconsi euro Centomilaquattrocento/00).**

### **Lotto n. 8**

Diritti di piena proprietà spettanti a OMISSIS su soffitta situata al piano quinto di una palazzina residenziale plurifamiliare sita in Comune di Perugia, Loc. Castel del Piano, Via Stroz Zacapponi n. 195 A. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sugli spazi comuni.

La soffitta è suddivisa in due vani ed un bagno; è inoltre presente un terrazzo. L'altezza interna utile varia da un massimo di circa 2,60ml ad un minimo di circa 1,30ml. Il tutto così censito al C.F. del Comune di Perugia: Foglio n. 320, mappale 44, sub 48, P5, cat. A/2, cl. 3, Cons. 2,5 vani, Sup. cat. 54 mq, R.C. Euro 135,57. Il bene gode dei diritti pro-quota sui beni comuni non censibili individuati al foglio 320 particella 44 sub 1 (corte, corsia garage, atrio, scale e ascensore).

**Al prezzo base per la piena proprietà di € 35.700,00 (diconsi euro Trentacinquemilasettecento/00).**

Si precisa che l'immobile in stima necessita di regolarizzazioni urbanistiche e catastali a cura e spese del futuro acquirente.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giulia Maria LIGNANI.

Con osservanza.

Perugia, 13/05/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pietro Barberini



## ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visure Catastali aggiornate
3. Elaborati planimetrici ed elenchi subalterni
4. Estratti di mappa catastale (VAX), planimetrie catastali
5. Visure ispettive presso Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia
6. Comunicazione Agenzia delle Entrate e contratti di affitto
7. Certificati di residenza
8. Comunicazioni Amministrazioni condominiali
9. Precedenti edilizi
10. Convocazione delle parti inizio operazioni peritali con ricevute di avvenuta consegna
11. Lettera di consegna dell'Elaborato Peritale ai debitori, ai creditori precedenti e a quelli intervenuti con le ricevute di avvenuta spedizione