

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n°238 / 2021 R.G. Es.

Promossa da:

- [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Angiolini (C.F. NGLLSN66M01A390S), p.e.c. angiolini@pec.studiolegaleangiolini.com, elettivamente domiciliato presso il suo studio in Arezzo, Corso Italia n.162

contro:

- [REDACTED])

Parte Esecutata

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED])

Parte Esecutata

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, nominava esperto nel presente procedimento il sottoscritto C.T.U. Ing. Roberto Zancanaro, iscritto al n°A3450 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia ed al n°2957 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia.

Il sottoscritto C.T.U. in data 25/05/2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Ricevuto l'incarico, prima di ogni altra attività, controllava 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 il C.T.U.,

PROVVEDEVA

esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria e previa comunicazione alle parti a mezzo posta raccomandata/pec dell'inizio delle operazioni peritali

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- 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 si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un 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 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 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 indicazione 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 n° 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6

giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, il 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 del 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 o più lotti identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti 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 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 ciascuno 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 del

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 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 urbanistico - catastale, o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.
- 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, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i

comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- 15)** ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e 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 le 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 ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.
- 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 revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino giorni 30 prima della prossima udienza, per il deposito presso la cancelleria della Consulenza Tecnica scritta.

Non venivano nominati C.T. di parte.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 25 Maggio 2022 (all.to n. 6).

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. convocava le parti sul posto per il giorno 24 Giugno 2022 (all.to n. 6) e successivamente per ulteriori accertamenti. Esaminava gli atti di Causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, interpellava la parte Esecutata e si recava presso il luogo ove sono ubicati i beni pignorati, in Comune di Perugia, Loc. San Marino, Strada Monte Pacciano n. 14 in occasione del sopralluogo e successivamente per ulteriori accertamenti.

I rilievi proseguivano con le richieste di documentazioni e le visure inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Perugia e l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della

Consulenza Tecnica.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, presa visione delle condizioni degli immobili pignorati, documentate con fascicolo fotografico (all.to n°1), raccolti sul luogo i dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. si ritiene ora essere in grado di poter riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, distingueremo i seguenti capitoli essenziali

- 1) **-INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
 - 1.1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI;
 - 1.2 - VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE;
- 2) **-DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI**
 - 2.1 -DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI;
- 3) **-ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO**
 - 3.1 -ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO
DEL PIGNORAMENTO;
- 4) **- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**
 - 4.1 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;
- 5) **- FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**
 - 5.1 - FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE;

5.2 - FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI DA CANCELLARE A CARICO DELLA
PROCEDURA E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

6) - **EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E
CONDOMINIALI**

6.1 - EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE
STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO;

7) - **INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E VERIFICA DELLA
REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE**

7.1 INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;

8) - **SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

8.1 VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA;

8.2 VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI;

8.3 DIFFORMITA' RISCONTRATE;

9) - **STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**

9.1 STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;

10) - **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

10.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;

11) - **VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI**

11.1 - VERIFICA ESISTENZA VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI
CIVICI;

12) - **EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E
CONDOMINIALI**

12.1 - EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE
STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO;

13) - **VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

13.1 - VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

14) – IDENTIFICAZIONE QUOTA PROPRIETÀ E PARERE COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE

14.1 – IDENTIFICAZIONE QUOTA PROPRIETÀ E PARERE COMODA DIVISIBILITÀ
DEL BENE;

15) – ALLEGATI ALLA PERIZIA

15.1 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI

15.2 -ALLEGATI ALLA PERIZIA;

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato prima di ogni attività la completezza della documentazione ipo-catastale, ai sensi dell'art. 567 co.2 c.p.c., 498 co.2, 599 co. 2 come modificato dalla L. 3.8.98 n°302 e s.m.i., ritenendo pertanto opportuno iniziare le operazioni peritali in data 25/05/2022.

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 1

1.1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI

PIGNORATI

Dal pignoramento immobiliare relativo al procedimento R.G. Es. n. 238/2021 trascritto a Perugia il 28.01.2022 al n. 1684 di formalità a favore di Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino, atto giudiziario dell' Unep Corte di Appello di Perugia del 29.11.2021 rep. 3756 (all.to n°2), i beni pignorati risultano essere i seguenti (all.ti n°3-4):

A) IMMOBILE (ABITAZIONE) SITO IN STRADA MONTE PACCIANO n°14, LOC. SAN MARINO, COMUNE DI PERUGIA

- distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n°151, particella n°384, sub. n°3, cat. A/7, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale 258 mq (totale escluse aree scoperte 258 mq), rendita 852,15 Euro

per i diritti della quota di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno ed unitamente per l'intero in regime di comunione legale dei beni spettanti a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Confinanti: [REDACTED]

[REDACTED]

con diritti su:

- corte del fabbricato distinta al foglio n°15, particella n°384, sub. n°1 di mq. 1.480 tra coperto e scoperto;

A1) IMMOBILE (PERTINENZA) SITO IN STRADA MONTE PACCIANO n°14, LOC. SAN MARINO, COMUNE DI PERUGIA

- distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n°151, particella n°384, sub. n°2, cat. C/6, classe 4, consistenza 75 mq, superficie catastale 86 mq, rendita 96,84 Euro

per i diritti della quota di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno ed unitamente per l'intero in regime di comunione legale dei beni spettanti a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Confinanti: [REDACTED]

[REDACTED];

con diritti su:

- corte del fabbricato distinta al foglio n°15, particella n°384, sub. n°1 di mq. 1.480 tra coperto e scoperto;

**1.2 - VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE
E SULL'ESECUZIONE DELLE DENUNCE DI SUCCESSIONE;**

Il certificato di visura catastale degli immobili identificati dalla

lettera "A" e "A1", oggetto del suddetto pignoramento, risulta a favore del

[REDACTED]

[REDACTED]

Si precisa che [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 2

2.1- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati risultano così distinti ed articolati:

Edificio unifamiliare di civile abitazione con terreno pertinenziale, distinto al N.C.E.U. al foglio n°151, particella n°384, sub. n°1-2-3 e sito in Perugia, Loc. San Marino, Strada Monte Pacciano n°14.

A) Unità immobiliare residenziale (sub n°3) articolata al piano interrato, piano terra ed al piano sottotetto. Ha un'altezza interna al piano interrato pari a circa metri 2,73, al piano terra pari a circa metri 2,77, al piano sottotetto variabile da un minimo di circa metri 1,83 e 2.10 ad un massimo di circa metri 3,22. Presenta ingresso indipendente al piano terra e scala di collegamento con il piano interrato con pianerottolo di sbarco non a norma. Al piano sottotetto si accede esclusivamente da scala esterna.

Il piano interrato presenta locali taverna, cucina, bagno e camera.

Il piano terra presenta ingresso, soggiorno con angolo cottura, cucina, tre camere, tre bagni, ed un ripostiglio oltre che un portico coperto.

Il piano primo presenta soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due

ripostigli.

La superficie lorda è:

- al piano interrato pari a circa mq 175,00 comprensiva di scala interna (di cui mq 86 di garage);
- al piano terra pari a circa mq 175,00 comprensiva di scala interna;
- al piano sottotetto pari a circa mq 118,00;

La superficie catastale totale è pari a circa mq 258,00 (all.to n°16).

A1) Garage (sub n°2) al piano interrato, munito di rampa di accesso, con un'altezza interna pari a circa metri 2,73, per mq calpestabili circa 75 e mq commerciali circa mq 86,00 (all.to n°16).

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 3

3.1 - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

Dalla documentazione in atti:

- in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio in Perugia Carbonari Marco del 26.09.1994 rep. 48927 trascritto a Perugia in data 19.10.1994 al n. 13637 di formalità (all.to n°7), la proprietà di:

A) IMMOBILE (ABITAZIONE) SITO IN STRADA MONTE PACCIANO n°14, LOC. SAN MARINO, COMUNE DI PERUGIA

- distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n°151, particella n°384, sub. n°3, cat. A/7, classe 3, consistenza 11 vani, superficie catastale 258 mq (totale escluse aree scoperte 258 mq), rendita 852,15 Euro per i diritti della quota di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno ed unitamente per l'intero in regime di comunione legale dei beni spettanti a XXXXXXXXXX

[REDACTED]
Confinanti: [REDACTED]
[REDACTED];

con diritti su:

- corte del fabbricato distinta al foglio n°15, particella n°384, sub. n°1 di mq.
1.480 tra coperto e scoperto;

**A1) IMMOBILE (PERTINENZA) SITO IN STRADA MONTE PACCIANO
n°14, LOC. SAN MARINO, COMUNE DI PERUGIA**

- distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n°151, particella
n°384, sub. n°2, cat. C/6, classe 4, consistenza 75 mq, superficie catastale 86
mq, rendita 96,84 Euro

per i diritti della quota di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno ed unitamente per
l'intero in regime di comunione legale dei beni spettanti a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]

con diritti su:

- corte del fabbricato distinta al foglio n°15, particella n°384, sub. n°1 di mq.
1.480 tra coperto e scoperto;

risulta intestata a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 4

4.1 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
PIGNORATI

Al momento dei sopralluoghi i beni oggetto di valutazione identificati dalla lettera “A” ed “A1” risultano occupati ed utilizzati dalla parte esecutata e da suoi familiari. È stata inoltrata all’Agenzia delle Entrate richiesta di contratti di affitto in essere contratti di locazione in cui compare “soggetto proprietario contro o dante causa” la Parte Esecutata. Dall’esito della richiesta è stato attestato che, alla data del 10/01/2023 non risultano (per i soggetti [REDACTED] in qualità di dante causa) contratti di locazione/comodato per gli immobili oggetto dell’esecuzione (all.to n°8).

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 5

5.1 – FORMALITA’, VINCOLI, ED ONERI CHE
RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE

Dalle indagini svolte ed informazioni acquisite non risultano sussistere formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell’acquirente a meno delle servitù di seguito riportate:

DESCRIZIONE DEI PATTI E/O CONDIZIONI, RAPPORTO DI PARENTELA CON IL DE CUIUS (per atti mortis causa), OVVERO ALTRI ASPETTI DELL'ATTO CHE SI RITIENE UTILE PUBBLICARE
La compravendita si perfeziona anche ai seguenti patti ai quali le parti attribuiscono efficacia reale, anche per gli aventi causa, a qualsiasi titolo delle stesse: - la parte acquirente prende atto che il lotto in oggetto è privo di opere di qualsiasi genere e che la cubatura prevista, è di circa mc. 1000 di tutti i vincoli e gli oneri di PRG; - l'eventuale recinzione che la parte acquirente volesse realizzare al riguardo del terreno in oggetto, dovrà essere eseguita con rete metallica alta ml. 1,80, sostenuta da paletti in ferro, a meno che l'acquirente preferisca eseguire opere in muratura o tipo di recinzione migliore, a quella descritta; - il terreno in oggetto, il residuo della parte venditrice nonché tutti quelli confinanti sono gravati da servitù reciproca di installazione di elettrodotto, fognatura, acquedotto, linea telefonica ed impianti similari che si rendessero necessari lungo i confini e nei punti più idonei come per legge per i terreni confinanti o retrostanti, obbligandosi la parte acquirente fin da ora a sottostare ai conseguenziali oneri senza pretendere alcun corrispettivo; - eventuali oneri di urbanizzazione che venissero imposti dal Comune di Perugia resteranno per la parte che lo riguarda a carico della parte acquirente; - la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza delle servitù attive di passaggio costituite con atti del Notsio Crispolti del 16 febbraio 1974 rep. 27715, trascritto a Perugia il 14 marzo succ. ai nn. 3631 e 3633 di formalità, servitù che comunque non interessano il lotto in oggetto, in quanto dotato di autonomo accesso dalla vicinale.

5.2 - FORMALITÀ, VINCOLI, ED ONERI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

In base a quanto indicato nei certificati della Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia prodotti nel fascicolo di causa ed alle verifiche eseguite dallo scrivente, alla data del 27/09/2022 (all.to n° 5), per i beni immobili oggetto di pignoramento, si evidenzia che le formalità da cancellare a carico della procedura e non opponibili all'acquirente risultano (all.to n°5):

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 05.06.2013 al n. 1656 di formalità, per €. 146.000,00 a garanzia di €. 70.000,00 estinguibile in anni 20, a

favore della Banca delle Marche spa con sede in Ancona, contratto mutuo Notaio in Perugia Paolo Efsio Anedda Angioy del 04.06.2013 rep. 187717 gravante sui diritti pari ad 1/1 di piena proprietà del Sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni sugli immobili "A" ed "A1";

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 28.01.2022 al n. 1684 di formalità a favore di Intesa San Paolo spa con sede in Toma, atto giudiziario dell'Unep Corte di Appello Perugia del 29.11.2021 rep. 3756, sui diritti pari ad 1/1 di piena proprietà del Sig. [REDACTED] in regime di comunione dei beni sugli immobili "A" ed "A1".

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 6

6.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO

Dalle verifiche svolte per i beni pignorati, oggetto della procedura di esecuzione immobiliare R.G. 238/2021, non risulta costituito un condominio e redatte tabelle millesimali in quanto trattasi di edificio unifamiliare.

Pertanto, in base a quanto è stato possibile accertare, ad oggi per i beni pignorati non risultano spese fisse di gestione o manutenzione e spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute.

La parte esecutata dichiara di non avere cause in corso per l'immobile oggetto di perizia oltre l'esecuzione in oggetto.

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 7

7.1 – INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI

PROPRIETARI NEL VENTENNIO. (PROVENIENZA)

Il diritto di piena proprietà pari a 1/1 della Parte Esecutata sui beni immobili "A" ed "A1" oggetto del suddetto pignoramento, posto in Via Strada Monte Pacciano n°14, Loc. San Marino, Comune di Perugia, è pervenuto:

- in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio in Perugia Carbonari Marco del 26.09.1994 rep. 48927 trascritto a Perugia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 19/10/1994 ai nn. 19948 registro generale e 13637 registro particolare dal signor Antonelli Giorgio (all.to n°7).

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 8

8.1 - VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di Perugia (all.to n° 9) per gli immobili oggetto di esecuzione, identificati dalla lettera "A" ed "A1", si è riuscito a reperire quanto segue:

- a) Copia presentazione pratica edilizia 3540-1996 relativa alla costruzione di una villetta unifamiliare con commissione edilizia del 09/04/1997 (all.to n° 10);
- b) Copia provvedimento n°2357 del 24/12/1997, prot. n°48261 del 26/06/1997, rilasciato a nome [REDACTED], pratica 2523-1997 relativa al primo stralcio realizzazione piano interrato e relativi grafici allegati (all.to n° 11);
- c) Copia presentazione rinnovo del provvedimento n°2357 del 24/12/1997, rilasciato a nome [REDACTED] avente pratica 4472-2000 (all.to n° 12);

d) Copia DINIEGO n.25/06, pratica edilizia 3731B-2005, relativa al rinnovo e completamento rinnovo provvedimento n°2357 del 24/12/1997, rilasciata a [REDACTED] (all.to n° 13) e relativi grafici allegati;

e) Copia provvedimento n°407 del 07/05/2007, prot. n°73116 del 04/05/2006, rilasciato a nome [REDACTED], pratica 1628B-2006 relativa ad ampliamento edificio residenziale tramite la sopraelevazione del piano interrato per la realizzazione di un piano terra da adibire ad appartamento ed un piano sottotetto e relativi grafici allegati (all.to n° 14);

8.2 - VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI;

Gli immobili pignorati siti in Perugia, Loc. San Marino, Strada Monte Pacciano n°14 sono realizzati su un'area denominata "B2" al PRG parte operativa ed inquadrata come "zona di completamento" (art. 118 T.U.N.A.).

Vincoli:

Area di intervisibilità ai coni visuali (art. 53 T.U.N.A.);

Area sottoposta a vincolo idrogeologico (art. 83 T.U.N.A.).

8.3 - DIFFORMITÀ RICONTRATE

Dalle verifiche svolte, per gli immobili identificati con la lettera "A" ed "A1", lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente difforme, con variazioni essenziali ai sensi degli artt. 139-143 della L.R. 1/2015, agli ultimi grafici autorizzati dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007 (all.to n° 15).

In particolare sono state rilevate, PER QUANTO POSSIBILE ACCERTARE e come evidenziato nell'allegato n°15, le seguenti difformità di seguito descritte:

1. realizzazione di locali residenziali al piano interrato. Sono stati ricavati taverna, cucina, bagno e cameretta al posto dei locali autorizzati dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007 assegnati a fondi e cantina;
Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione è NON sanabile e andrà ripristinato lo stato autorizzato dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;
2. modifica della sagoma al piano interrato che è stata realizzata come al piano terra. È stata ricavata, in corrispondenza del bagno al piano interrato, una sporgenza uguale a quella del piano superiore;
Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione risulta sanabile;
3. modifica della sagoma al piano interrato, realizzata circa cm 50 più lunga, rispetto alla lunghezza autorizzata dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007 (circa m 17,25 invece di m 16,70);
Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione risulta sanabile;
4. installazione di impianto termico al piano interrato costituito da due ventilconvettori, di cui uno al garage, non autorizzati dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;
Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione è NON sanabile e andrà ripristinato lo stato autorizzato dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;
5. installazione di impianto del gas al piano interrato non autorizzato

dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;

Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione è NON sanabile e andrà ripristinato lo stato autorizzato dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;

6. realizzazione di un'altezza pari a circa m 2,77 al piano terra rispetto all'altezza di m 2,70 autorizzata dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;

Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione risulta sanabile;

7. modifica della sagoma al piano terra, realizzata circa cm 50 più lunga, rispetto alla lunghezza autorizzata dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007 (circa m 17,25 invece di m 16,70);

Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione risulta sanabile;

8. realizzazione di locali residenziali al piano sottotetto. Sono stati ricavati soggiorno, cucina, due camere, bagno e cameretta al posto dei locali autorizzati dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007 assegnati a locali soffitta e lavanderia;

Tale situazione è NON sanabile e andrà ripristinato lo stato autorizzato dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;

9. **realizzazione di maggiori altezze al piano sottotetto. La copertura è stata alzata di circa cm 85 (h210 invece di h125) in corrispondenza dell'altezza minima e di circa cm 65 in corrispondenza del colmo (h325 invece di h260);**

Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione è NON sanabile e andrà ripristinato lo stato autorizzato dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;

10. installazione impianto termico al piano sottotetto costituito da caldaia a gas e radiatori oltre split ad aria caldo-freddo non autorizzati dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;

Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione è NON sanabile e andrà ripristinato lo stato autorizzato dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;

11. installazione di impianto del gas al piano sottotetto non autorizzato dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;

Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione è NON sanabile e andrà ripristinato lo stato autorizzato dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;

12. mancata realizzazione di scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano sottotetto autorizzata dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;

Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione risulta sanabile;

13. modifiche allo stato autorizzato relative alle sistemazioni esterne con legnaia non autorizzata;

Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione risulta sanabile;

14. realizzazione di scarichi non a norma. È stato realizzato, a valle

della fossa imhoff, un canale di scarico acque bianche e nere senza realizzare la sub-irrigazione autorizzata. Il canale va a scaricare su un terreno, attraversando la strada comunale, di proprietà terza;

Da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia tale situazione è NON sanabile e andrà ripristinato lo stato autorizzato dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007;

15. Non sono state rispettate le prescrizioni del provvedimento n°407 del 07/05/2007 di seguito riportate

PERMESSO DI COSTRUIRE

avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori sopra descritti in conformità al progetto presentato, di cui un esemplare, debitamente vistato è annesso al presente atto, purchè vengano rispettate le seguenti modalità esecutive:

- dovranno essere messe a dimora n. 3 piante di alto fusto da concordare con l'U.O. Servizi Sportivi ed Aree Verdi;
- prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositato presso l'U.O. Servizi Tecnologici ed Energetici, il progetto L. 10/91 allegato A, e la L.46/90 per la verifica delle scariche atmosferiche.

Ai sensi dell'art.96 " RECUPERO ACQUA PIOVANA" del Regolamento Edilizio Comunale dovrà essere realizzata idonea cisterna per la raccolta delle acque meteoriche e per il loro utilizzo.

Ai sensi dell'art.87 " ACQUA CALDA SANITARIA" del Regolamento Edilizio Comunale dovranno essere installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda.

Le "Avvertenze e le Prescrizioni" dietro riportate costituiscono parte integrante di questo atto.

Le prescrizioni dovranno essere rispettate come da autorizzazione del Comune di Perugia, provvedimento n°407 del 07/05/2007.

Si necessita, per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio-urbanistico,:

- **la realizzazione delle opere necessarie a ripristinare lo stato autorizzato dal Comune di Perugia con provvedimento n°407 del 07/05/2007 (punti 1-4-5-8-9-10-11-14-15) nel rispetto delle normative vigenti;**
- **la presentazione di una sanatoria edilizia necessaria a sanare i punti 2-3-6-7-12-13;**

con un importo PRESUNTO complessivo pari ad Euro 120.000,00

comprensivo di lavori, spese tecniche edilizie, strutturali, impiantistiche e catastali oltre delle sanzioni di sanatoria edilizia.

Tale importo è presumibile, in quanto la reale decurtazione dipenderà dalle indagini invasive che si renderanno necessarie per sanare il fabbricato.

In particolare il rispetto del punto 9 prevederà la demolizione della copertura in laterocemento con la realizzazione di una nuova copertura come da stato autorizzato. Tale intervento, assieme al rispetto dei punti 2-3-7, comporterà un adeguamento sismico alle N.T.C. del 2018 con eventuali opere di rinforzo strutturale al momento non ipotizzabili.

Lo stato dei luoghi risulta inoltre difforme alle planimetrie catastali ma lo stato che assumerà la struttura sanata sarà conforme alle planimetrie catastali a meno:

- delle altezze interne del piano terra che risultano di 2,77 metri rispetto ai 2,70 metri indicati nella planimetria catastale; si ipotizza un importo complessivo di spese tecniche di nuovo accatastamento pari ad Euro 500,00.

Si precisa infine che non risulta presentata la fine lavori, la relazione a strutture ultimate ed il collaudo strutturale e che per rendere agibile il fabbricato si rende necessario il deposito degli impianti legge 10/91, l'attestato di qualificazione energetica, l'attestato di prestazione energetica, il DURC delle ditte, la certificazione del D.L. per il regolare adeguamento dell'impianto fognario.

* * * * *

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 9

9.1 - STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni distinti ma correlati tra loro, si ravvisa l'opportunità di porre alla pubblica asta il bene distinto in un unico lotto così definito:

LOTTO UNICO:

Diritti della quota di piena proprietà pari ad 1/2 ciascuno ed unitamente per l'intero in regime di comunione legale dei beni spettanti a [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] su:

Edificio unifamiliare di civile abitazione con terreno pertinenziale, distinto al N.C.E.U. al foglio n°151, particella n°384, sub. n°1-2-3 e sito in Perugia, Loc. San Marino, Strada Monte Pacciano n°14.

A) Unità immobiliare residenziale (sub n°3) articolata al piano interrato, piano terra ed al piano sottotetto. Ha un'altezza interna al piano interrato pari a circa metri 2,73, al piano terra pari a circa metri 2,77, al piano sottotetto variabile da un minimo di circa metri 1,83 e 2.10 ad un massimo di circa metri 3,22. Presenta ingresso indipendente al piano terra e scala di collegamento con il piano interrato con pianerottolo di sbarco non a norma. Al piano sottotetto si accede esclusivamente da scala esterna.

Il piano interrato presenta locali taverna, cucina, bagno e camera.

Il piano terra presenta ingresso, soggiorno con angolo cottura, cucina, tre camere, tre bagni, ed un ripostiglio oltre che un portico coperto.

Il piano primo presenta soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due

ripostigli.

La superficie lorda è:

- al piano interrato pari a circa mq 175,00 comprensiva di scala interna (di cui mq 86 di garage);
- al piano terra pari a circa mq 175,00 comprensiva di scala interna;
- al piano sottotetto pari a circa mq 118,00;

La superficie catastale totale è pari a circa mq 258,00 (all.to n°16).

A1) Garage (sub n°2) al piano interrato, munito di rampa di accesso, con un'altezza interna pari a circa metri 2,73, per mq calpestabili circa 75 e mq commerciali circa mq 86,00 (all.to n°16).

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 10

10.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI;

I beni pignorati risultano far parte di un edificio unifamiliare di civile abitazione con terreno pertinenziale, distinto al N.C.E.U. al foglio n°151, particella n°384, sub. n°1-2-3 e sito in Perugia, Loc. San Marino, Strada Monte Pacciano n°14. È ubicato in una frazione a pochi chilometri dal centro storico in zona panoramica e caratterizzata da edifici esclusivamente residenziali e senza servizi. L'edificio unifamiliare si articola in tre piani così suddivisi: piano interrato, piano terra e piano sottotetto. Possiede corte esclusiva pari a mq 1.480 al lordo del fabbricato, in parte adibita a parcheggio e parzialmente recintata a Nord ed Est.

Il fabbricato risulta costruito per il piano interrato intorno alla fine degli anni '90 e per i restanti piani intorno l'anno 2007. Presenta copertura a falde e tamponature in laterizio avente finitura ad intonaco. Le strutture portanti sono in calcestruzzo armato con la presenza di diaframmi

orizzontali costituiti da solai in laterocemento dotati di soletta in c.a. Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce formanti un graticcio orizzontale di base poggiato direttamente sul terreno.

I beni pignorati, facenti parte del fabbricato unifamiliare, risultano così distinti ed articolati:

A) Unità immobiliare residenziale (sub n°3) articolata al piano interrato, piano terra ed al piano sottotetto. Ha un'altezza interna al piano interrato pari a circa metri 2,73, al piano terra pari a circa metri 2,77, al piano sottotetto variabile da un minimo di circa metri 1,83 e 2.10 ad un massimo di circa metri 3,22. Presenta ingresso indipendente al piano terra e scala di collegamento con il piano interrato con pianerottolo di sbarco non a norma. Al piano sottotetto si accede esclusivamente da scala esterna.

Il piano interrato presenta locali taverna, cucina, bagno e camera.

Il piano terra presenta ingresso, soggiorno con angolo cottura, cucina, tre camere, tre bagni, ed un ripostiglio oltre che un portico coperto.

Il piano primo presenta soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due ripostigli.

La superficie lorda è:

- al piano interrato pari a circa mq 175,00 comprensiva di scala interna (di cui mq 86 di garage);
- al piano terra pari a circa mq 175,00 comprensiva di scala interna;
- al piano sottotetto pari a circa mq 118,00;

La superficie catastale totale è pari a circa mq 258,00 (all.to n°16).

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in legno con persiane in alluminio in discreto stato di conservazione. I pavimenti sono

in gres, gli intonaci interni a calce e la tinteggiatura a tempera.

Gli impianti esistenti quali idrico-sanitario, elettrico, gas e termico (autonomo con caldaia a gas) risultano indipendenti ed allacciati. L'impianto termico e gas al piano interrato e sottotetto risultano non autorizzati. Per gli stessi non è stato possibile rinvenire i relativi certificati di conformità al momento della realizzazione.

Il fabbricato presenta, prevalentemente al piano terra nella parte esposta a Nord, mufte in diversi locali.

A1) Garage (sub n°2) al piano interrato, munito di rampa di accesso, con un'altezza interna pari a circa metri 2,73, per mq calpestabili circa 75 e mq commerciali circa mq 86,00 (all.to n°16). Il garage ha accesso da un portone in alluminio basculante in discrete condizioni.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 11

11.1 - VERIFICA ESISTENZA VINCOLI RAPPRESENTATI
DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI;

Per quanto è stato possibile accertare ed in base alle dichiarazioni rese dai proprietari negli atti di provenienza, i beni immobili "A" ed "A1" non risultano soggetti a censo, livello o uso civico.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 12

12.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O
MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO

Si veda la risposta del punto n°6.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 13

13.1 - VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della stima comparativa, (parametro adottato il mq. commerciale), procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Si è inoltre tenuto conto di:

- mancanza del certificato di fine lavori;
- mancanza della relazione a strutture ultimate e del collaudo strutturale;
- mancanza certificato di agibilità;
- stato di manutenzione e conservazione;
- stato di possesso;
- grado di finitura;
- ubicazione e consistenza;
- piano, esposizione e luminosità;
- possibile capacità edificatoria;
- informazioni desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- riferimento al listino dei prezzi degli immobili, accertati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "I SEMESTRE 2022" e dal listino immobiliare della camera di commercio di Perugia "IV TRIMESTRE 2022".

Inoltre, per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha raffrontato il bene in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri simili ubicati nella zona

oggetto di compravendita e di recenti valutazioni.

L'indagine di mercato ha portato a recuperare:

- 1- informazioni (fonte, sito immobiliare.it) riguardo una villa unifamiliare costruita nel 2005 di mq 280 con corte esterna in vendita nelle vicinanze costituita da tre piani, con caratteristiche simili ai beni oggetto di pignoramento a meno del piano sottotetto che è allo stato grezzo.

La richiesta economica per la vendita della villa unifamiliare è pari ad Euro 280.000,00, per cui si ha un costo pari ad €/mq 1.000,00.

- 2- informazioni (fonte, sito immobiliare.it) riguardo una villa trifamiliare semindipendente di mq 215 con corte esterna in vendita nelle vicinanze costituita da tre piani, con caratteristiche simili ai beni oggetto di pignoramento a meno delle finiture di che sono di ottimo livello rispetto ai beni pignorati che presentano finiture di medio livello.

La richiesta economica per la vendita della villa unifamiliare è pari ad Euro 240.000,00, per cui si ha un costo pari ad €/mq 1.120,00.

Sulla base delle valutazioni di raffronto recuperate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, oltre che della contrazione del mercato di vendita si ritiene equo considerare un valore di €/mq 1.150,00 per l'abitazione ed €/mq 400,00 per il garage.

Pertanto, adottando i valori ottenuti con i sopra citati criteri di stima, (considerando gli immobili liberi, senza gravami e senza beni mobili) computando la superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali come somma delle superfici coperte calpestabili e delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100% delle superfici

calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad un massimo di 50 cm., 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Inoltre le pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali vengono considerati per 1/4),

si ottiene:

LOTTO UNICO

A) Abitazione, distinta al N.C.E.U. al foglio n°151, particella n°384, sub. n°2 sito in Perugia, Loc. San Marino, Strada Monte Pacciano n°14

Superficie commerciale	mq. 258,00	
per un valore totale	mq. 258,00 x €/mq 1.150,00	= € 296.700,00

Si precisa che il valore suddetto stimato comprende i diritti condominiali sulla corte distinta al foglio n°15, particella n°384, sub. n°1 di mq. 1.480 tra coperto e scoperto

A1) Garage, distinto al N.C.E.U. al foglio n°151, particella n°384, sub. n°3 sito in Perugia, Loc. San Marino, Strada Monte Pacciano n°14

Superficie commerciale	mq. 86,00	
per un valore totale	mq. 86,00 x €/mq 400,00	= € 34.400,00

Si precisa che il valore suddetto stimato comprende i diritti condominiali sulla corte distinta al foglio n°15, particella n°384, sub. n°1 di mq. 1.480 tra coperto e scoperto.

Si necessita, per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio-urbanistico,:

- **la realizzazione delle opere necessarie a ripristinare lo stato autorizzato dal Comune di Perugia con provvedimento**

n°407 del 07/05/2007 (punti 1-4-5-8-9-10-11-14-15) nel rispetto delle normative vigenti;

- la presentazione di una sanatoria edilizia necessaria a sanare i punti 2-3-6-7-12-13;

con un importo PRESUNTO complessivo pari ad Euro 120.000,00 comprensivo di lavori, spese tecniche edilizie, strutturali, impiantistiche e catastali oltre delle sanzioni di sanatoria edilizia.

Tale importo è presumibile, in quanto la reale decurtazione dipenderà dalle indagini invasive che si renderanno necessarie per sanare il fabbricato.

In particolare il rispetto del punto 9 prevederà la demolizione della copertura in laterocemento con la realizzazione di una nuova copertura come da stato autorizzato. Tale intervento, assieme al rispetto dei punti 2-3-7, comporterà un adeguamento sismico alle N.T.C. del 2018 con eventuali opere di rinforzo strutturale al momento non ipotizzabili.

Inoltre lo stato dei luoghi risulta inoltre difforme alle planimetrie catastali ma lo stato che assumerà la struttura sanata sarà conforme alle planimetrie catastali a meno:

- delle altezze interne del piano terra che risultano di 2,77 metri rispetto ai 2,70 metri indicati nella planimetria catastale; si ipotizza un importo complessivo di spese tecniche di nuovo accatastamento pari ad Euro 500,00.

Si precisa infine che non risulta presentata la fine lavori, la relazione a strutture ultimate ed il collaudo strutturale e che per rendere agibile il fabbricato si rende necessario il deposito degli impianti legge 10/91,

l'attestato di qualificazione energetica, l'attestato di prestazione energetica, il DURC delle ditte, la certificazione del D.L. per il regolare adeguamento dell'impianto fognario.

Si ha pertanto un valore del lotto pari a

$296.700,00 + 34.400,00 = 331.100,00$

$331.100,00 - 120.000,00 - 500,00 = 210.600,00$

Si decurta dal valore come sopra calcolato (Euro 210.600,00) la percentuale del 5% quale abbattimento forfettario in relazione all'assenza della garanzia per vizi occulti.

Pertanto, con tale decurtazione, il valore del lotto unico risulta pari ad € 200.070,00 arrotondato ad Euro 200.000,00

da cui il valore della quota di 1/1 di piena proprietà è pari ad Euro 200.000,00 € (DUECENTOMILAEURO/00).

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 14

14.1 – IDENTIFICAZIONE QUOTA DI PROPRIETA' E
PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE;

Sulla base di quanto accertato e rilevato i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà per la quota di 1/1 di piena proprietà e pertanto non viene valutata la comoda divisibilità del bene.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 15

15.1 - ALLEGATI ALLA PERIZIA

La presente perizia è composta da n°17 allegati, comprendenti fotografie esterne ed interne del bene, planimetrie catastali, visure catastali attuali, visure aggiornate in conservatoria, copie concessioni

edilizie, copie degli atti di provenienza degli immobili pignorati e tutta la documentazione resa necessaria per la stesura della relazione peritale.

15.2 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.

ALLE PARTI

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare al creditore procedente, alla parte esecutata copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati.

Si allegano copia delle ricevute di trasmissione (all.to n°17).

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Roberto Zancanaro tanto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 25 Febbraio 2023

Il C.T.U.
Ing. Roberto Zancanaro

Allegati che fanno parte integrante della presente relazione peritale:

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Pignoramento immobiliare;
- 3- Certificati catastali e certificati catastali storici;
- 4- Vax e planimetrie catastali;
- 5- Certificazione notarile e certificati conservatoria dei RR.II. PG;
- 6- Copia comunicazione inizio operazioni peritali e convocazione esecutato per sopralluogo immobile;
- 7- Copia atto notarile provenienza immobili;
- 8- Verifica contratti di locazione in essere
- 9- Copia domanda accesso atti;
- 10- Copia presentazione pratica edilizia 3540-1996 relativa alla costruzione di una villetta unifamiliare con commissione edilizia del 09/04/1997;
- 11- Copia provvedimento n°2357 del 24/12/1997, prot. n°48261 del 26/06/1997, rilasciato a nome ██████████, pratica 2523-1997 relativa al primo stralcio realizzazione piano interrato e relativi grafici allegati;
- 12- Copia presentazione rinnovo del provvedimento n°2357 del 24/12/1997, rilasciato a nome ██████████ avente pratica 4472-2000;
- 13- Copia DINIEGO n.25/06, pratica edilizia 3731-2005, relativa al rinnovo e completamento rinnovo provvedimento n°2357 del 24/12/1997, rilasciata a nome ██████████;
- 14- Copia provvedimento n°407 del 07/05/2007, prot. n°73116 del 04/05/2006, rilasciato a nome ██████████, pratica 1628-2006 relativa ad ampliamento edificio residenziale tramite la sopraelevazione del piano interrato per la realizzazione di un piano terra da adibire ad appartamento ed un piano sottotetto e relativi grafici allegati;
- 15- Grafici di rappresentazione difformità edilizio-urbanistiche;
- 16- Tabella delle superfici nette e commerciali;
- 17- Copia delle ricevute di trasmissione perizia CTU