

Tuoro sul Trasimeno lì 22/07/2023

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. Dott.ssa Elena Stramaccioni

**OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al
procedimento Esecuzione Immobiliare RG 176/2022
promossa da:**

SIENA NPL 2018 S.r.l.
(Avv. Luca Tamburelli)
CONTRO

Omissis
(Avv. Avvocati Fabrizio Ceppi, Ermes Farinazzo, Silvia Ceppi)

Il C.T.U.
Geom. Giulio Ricci



PREMESSA

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Elena Stramaccioni con ordinanza del 12/02/2023, nominava con procedura telematica il sottoscritto geometra Giulio Ricci con studio in Tuoro sul Trasimeno alla via Annibale Cartaginese n.1, iscritto al Collegio dei Geometri di Perugia al n. 3653, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura a margine, con invito a provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico.

In data 20/02/2023 lo scrivente comunicava l'accettazione dell'incarico, mediante procedura telematica.

La S.V. poneva il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:

“

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) provveda quindi

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

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di

scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata;

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

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *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);

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

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

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

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per 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;

- 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.);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della 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 nonchè 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; Consideri, a tal fine, anche la 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.

- 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;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- 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;

- 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.);

- **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.

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per

posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato *word* contenente la relazione peritale;
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato *word*, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

In allegato, una ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia privacy" con omissis dei dati personali del debitore ed eventuali terzi (anche delle fotografie con appositi oscuramenti).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso)."

In assenza di provvedimenti espressi del G.E. o di altri giudici competenti il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

Rinvio dell'udienza fissato per giorno 06/07/2023 ore 11,00.

Non erano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativa ai beni pignorati, in data **21/02/2023** e **11/05/2023** procedeva agli accertamenti catastali ed ipotecari tramite sito web (Sister) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia (Ufficio Territorio e Conservatoria dei RR.II.).

In data **06/03/2023**, **13/03/2023**, **05/04/2023**, **07/04/2023** eseguiva accesso presso l'archivio notarile di Perugia al fine di reperire atti di provenienza dei beni oggetto di procedura.

Con lettere raccomandate codice n° 15355982515-7 e n° 15355982516-9 del **07/03/2023** (vedasi allegato A), il sottoscritto comunicava agli esecutati che il giorno

21/03/2023 alle ore 9:30, avrebbe eseguito accesso presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti nel Comune di Perugia, via dei Glicini n. 71 ed in prosecuzione presso gli immobili siti nello stesso Comune in via dei Ciclamini n. 27 e quelli posti in Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25.

In data **21/03/2023**, alle ore 9:30, lo scrivente si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati nel Comune di Perugia via dei Glicini n. 71, dove alla presenza dell'esecutato *Omissis* e del Custode Giudiziario (I.V.G.) nella persona del *Omissis*, stati eseguiti rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Nel corso delle operazioni peritali, alle ore 11:30, era presente l'esecutato Sig. *Omissis*.

In pari data le operazioni sono poi proseguite, con l'accesso negli immobili siti nel Comune di Perugia via dei Ciclamini n. 27, dove alla presenza della Sig.ra *Omissis* (I.V.G.) sono stati eseguiti alcuni rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di procedura esecutiva. Le operazioni peritali da eseguirsi presso gli immobili siti in Comune di Perugia Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25, in accordo con i presenti viene rinviato per il giorno 24/03/2023, vedasi allegato B.

In data **24/03/2023** alle ore 9:30, come stabilito nel verbale delle operazioni del 21/03/2023, lo scrivente si recava presso gli immobili siti in Comune di Perugia Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25, dove alla presenza dell'esecutato *Omissis* o e della Sig.ra *Omissis* quest'ultima in qualità di affittuaria degli immobili in esame, venivano eseguiti rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di pignoramento, vedasi allegato C.

In data **01/04/2023** alle ore 11:30, in prosecuzione ai rilievi peritali già eseguiti, lo scrivente operava ulteriore accesso presso gli immobili siti nel Comune di Perugia via dei Ciclamini n. 27, dove alla presenza della Sig.ra *Omissis* e del figlio *Omissis* quest'ultimo in qualità comproprietario e dichiarato occupante dell'unità abitativa distinta al C.F. del Comune di Perugia al Fg. 239 p.lla n. 190 sub 2, venivano eseguiti rilievi metrici e fotografici della porzione di fabbricato posta sul retro, contigua all'unità immobiliare in oggetto, vedasi allegato D.

In data **04/07/2023** alle ore 8:30, lo scrivente eseguiva ulteriore accesso presso gli immobili siti nel Comune di Perugia via dei Glicini n. 71, dove alla presenza dell'esecutato *Omissis*, venivano eseguiti rilievi metrici e fotografici della porzione immobiliare destinata a fondo posta al piano seminterrato.

Successivamente agli accessi presso gli immobili, previo deposito di istanze accesso atti prot. n. 61942, 61950, 61974 del 15/03/2023, le operazioni peritali sono proseguite con accessi presso l'U.T.C. di Perugia in data **14/03/2023, 19/05/2023, 24/05/2023, 20/06/023, 27/06/2023, 06/07/2023, 11/07/2023** al fine di verificare, all'attualità, sia la legittimità urbanistica dei beni pignorati che quantificare i costi necessari al ripristino della conformità urbanistica, mediante presentazione di pratiche edilizie in sanatoria.

In data **05/04/2023**, veniva trasmessa con mail pec all'Agenzia delle Entrate di Perugia, richiesta di accesso atti relativa alla verifica di contratti registrati (affitti, comodati, scritture private) relativi ai beni in analisi.

In data **16/05/2023** lo scrivente presentava alla S.V. Ill.ma istanza di proroga evidenziando la complessità riscontrata presso l'U.T.C. di Perugia nel reperire la documentazione urbanistica relativa ai beni in analisi.

In data **22/05/2023** veniva concessa dal G.E. Dott.ssa Elena Stramaccioni la proroga di 60 giorni a partire dal 06/06/2023 per il deposito della perizia di stima, **rinviano l'udienza per il giorno 05/10/2023 alle ore 09:45.**

Lo scrivente procedeva alla catalogazione ed analisi dei dati tecnici reperiti in loco e di tutte le notizie occorrenti per l'espletazione del mandato.

Acquisite tutte le informazioni ed espletati gli opportuni accertamenti presso i Pubblici Uffici, lo scrivente era in grado di assolvere al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, formulando le risposte in base a quanto segue:

- A) Dati Catastali;
- B) Formalità e provenienze;
- C) Studio Formazione Lotti;
- D) Descrizione Lotti;
- E) Situazione Urbanistica;
- F) Condominio;
- G) Vincoli e Oneri Giuridici;
- G) Valutazione.

A) DATI CATASTALI

Dagli accertamenti eseguiti, Agenzia dell'Entrate di Perugia - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio, gli immobili oggetto di perizia risultano identificati come di seguito:

Appartamento e garages in via dei Glicini n. 71 (loc. Casaglia):

- C.F. Comune di Perugia, via dei Glicini n. 71, foglio n. 239 particella n. **496 sub 17**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 147, escluse aree scoperte mq.129, Rendita Euro 451,90;

- C.F. Comune di Perugia, via dei Glicini, foglio n. 239 particella n. **498**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 14,10;

- C.F. Comune di Perugia, via dei Glicini n. 71, foglio n. 239 particella n. **501**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 18,08;

I beni sopra indicati risultano intestati in piena proprietà ai Sig.ri *Omissis* per la quota di 1/2 ciascuno.

Porzione di abitazione in via dei Ciclamini 27 (loc. Casaglia):

- C.F. Comune di Perugia, via dei Ciclamini n. 45 (ad oggi civico 27), foglio n. 239 particella n. **190 sub 2**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 160, escluse aree scoperte mq.160, Rendita Euro 445,44.
L'immobile sopra indicato risulta intestato a *Omissis* proprietario per la quota pari a 9/18.

Appartamento e garage in Strada Tiberina Nord n. 421/Z25 (loc. Tavernacce):

- C.F. Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. 421/Z, foglio n. 39 particella n. **781 sub 19**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq.80, Rendita Euro 387,34;

- C.F. Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. 421/Z, foglio n. 39 particella n. **781 sub 5**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 25, Rendita Euro 37,18;

- proporzionali diritti su parti comuni identificate al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 39 particella 781 sub 1 (B.C.N.C. corte e rampa) e p.lla 793 (B.C.N.C. corte e rampa).
L'immobile sopra indicato risulta intestato a *Omissis* proprietario per la quota pari a 1/1 (comunione de residuo, acquistato come bene strumentale all'esercizio della propria attività di impresa).

Terreni siti in via dei Ciclamini (loc. Casaglia)

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **620**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 89, Reddito Domenicale € 0,16, Reddito Agrario € 0,14;

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **626**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.170, Reddito Domenicale € 5,44, Reddito Agrario € 5,74;

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **632**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 5, Reddito Domenicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,02;

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **633**, qualità area rurale, superficie mq. 200, senza reddito;

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **639**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 200, Reddito Domenicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,31;

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **640**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 355, Reddito Domenicale € 0,64, Reddito Agrario € 0,55;

Gli immobili sopra indicato risultano intestati a *Omissis* proprietario per la quota pari a 1/4.

Terreno sito in prossimità di via dei Ciclamini (loc. Casaglia)

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **627**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.742, Reddito Domenicale € 8,10, Reddito Agrario € 8,55.

Il bene sopra indicato risulta intestato in proprietà per la quota di 500/1000 alla Sig.ra *Omissis* in regime di comunione dei beni con *Omissis* ed in proprietà per la quota di 500/1000 a *Omissis* in regime di comunione dei beni con *Omissis*.

Terreno sito in prossimità di via dei Ciclamini (loc. Casaglia)

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **675**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 208, Reddito Domenicale € 0,97, Reddito Agrario € 1,02.

L'immobile sopra indicato risulta intestato a *Omissis* proprietario per la quota pari a 9/36.

Vedasi allegato E, visure, mappa wegis e planimetrie catastali immobili.

Nel corso dei rilievi peritali si sono accertate alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio (vedasi allegato E planimetrie), in particolare si è rilevato quanto segue:

- nell'unità immobiliare appartamento (cat. A/2) sita in via dei Glicini n. 71 (loc. Casaglia), distinta al fg. 239 p.la 496 sub 17, si è accertato:
 - ampliamento della veranda con cambio d'uso di parte della stessa (da veranda a cucina);
 - diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione di parete divisoria tra il soggiorno e l'attuale tinello);
 - realizzazione di tettoia in legno posta all'interno del terrazzo/lastrico;
 - nella planimetria non è riportato il fondino posto al piano primo sottostrada;
- nell'unità immobiliare, porzione di fabbricato (cat. A/4), sita in via dei Ciclamini n. 27 (loc. Casaglia), distinta al fg. 239 p.la 190 sub 2, si è accertata una diversa distribuzione degli spazi interni, con cambio di destinazione d'uso del piano terra;
- nell'unità immobiliare appartamento (cat. A/2) sita in Strada Tiberina Nord n. 421/Z25 (loc. Tavernacce), distinta al fg. 239 p.la 496 sub 17, si è accertato:
 - diversa distribuzione degli spazi interni (demolizione di parete divisoria tra il soggiorno e l'attuale angolo cottura);
 - esatta indicazione delle parti comuni in corrispondenza del ballatoio d'ingresso;
 - realizzazione all'interno del ballatoio/balcone al piano primo di box per l'alloggiamento della caldaia murale;
 - diversa indicazione dell'altezza interna di parte del garage.

Per quanto riguarda le intestazioni catastali relative ai terreni siti nel Comune di Perugia e censiti al C.T. al foglio n. 239 con le particelle n. 620,626,632,633,639,640 le stesse dovranno essere oggetto di voltura catastale per ricongiungimento di usufrutto, mentre per la particella n. 675 la correzione dell'intestazione riguarderà la quota di 1/4 spettante a *Omissis* in comunione legale.

Lo scrivente rappresenta a codesta AG che le difformità accertate interessano anche aumenti di superficie con possibile variazione della rendita catastale, il tutto correlato alla procedura software DOCFA dell'Agenzia delle Entrate e conseguente deposito di nuovi accatastamenti in conformità allo stato di fatto.

Considerato altresì che è possibile operare la stima, avendo riguardo che solo alcune difformità accertate sono **legittimabili** in ordine al profilo urbanistico, di seguito si stimano le spese per la regolarizzazione catastale dei beni:

Presentazione di denunce di variazione relative alle seguenti variazioni:

- per l'unità immobiliare sita in via dei Glicini n. 71 censita al foglio n. 239 particella n. 496 sub 17 viene previsto il rilievo metrico dettagliato dell'unità immobiliare, restituzione grafica con software cad, elaborazione con software DOCFA, afferente il frazionamento in due unità immobiliari in base alla normativa attuale, diversa distribuzione di spazi interni, redazione di elaborato planimetrico ad oggi inesistente, si stima un costo pari ad € **2.500,00**;
- per l'unità immobiliare sita in via dei Ciclamini n. 27 censita al foglio n. 239 particella n. 190 sub 2 viene previsto il rilievo metrico dettagliato dell'unità immobiliare, restituzione grafica con software cad, elaborazione con software DOCFA, afferente la diversa distribuzione di spazi interni e parziale cambio d'uso, redazione di elaborato planimetrico ad oggi inesistente, si stima un costo pari ad € **2.500,00**;
- per le unità immobiliari site in Starda Tiberina Nord n. 421/Z25 (loc. Tavernacce) censite al foglio n. 39 particella n. 781 sub 19 e sub 5, viene previsto il rilievo metrico dettagliato delle unità immobiliari, restituzione grafica con software cad, elaborazione con software DOCFA, afferente rispettivamente la diversa distribuzione di spazi interni (sub 19) e corretta indicazione delle altezze interne (sub 5), si stima un costo pari ad € **1.500,00**;

Per tali denunce di variazione si stima un costo complessivo pari ad € **6.500,00** comprensivi di spese tecniche e diritti catastali.

B) FORMALITA' E PROVENIENZE

Dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio in data 11/05/2023 (vedasi allegato F), nonché dai documenti allegati al fascicolo d'ufficio, sono presenti le seguenti formalità:

Ispezione sul nominativo *Omissis*

- Trascrizione a favore e contro, Registro Part. n. **14438** del 15/12/1986, atto tra vivi – donazione con riserva d'usufrutto, notaio Francesco Alcini del 14/11/1986 rep. 55239 registrato a Perugia il 04/12/1986 n. 9489 (**provenienza di parte dei beni in esame Fg. 239 p.lla 190 sub 2, p.lle 620,626,632,633,639,640** – vedasi allegato F1);

- Trascrizione a favore, Registro Part. n. **525** del 10/01/1987, atto tra vivi – compravendita, notaio Giuseppe Brunelli del 11/12/1986 rep. 17815 registrato a Perugia il 31/12/1986 n. 10499 (**provenienza di parte dei beni in esame Fg. 239 p.lla 501** – vedasi allegato F2);

- Trascrizione a favore, Registro Part. n. **15847** del 12/12/1990, atto tra vivi – divisione e donazione, notaio Roberto Mattace del 29/11/1990 rep. 163215 registrato a Perugia il 19/12/1990 n. 6633 (**provenienza di parte dei beni in esame Fg. 239 p.lla 627** – vedasi allegato F3);

- Trascrizione a favore, Registro Part. **n. 15848** del 12/12/1990, atto tra vivi – compravendita, notaio Roberto Mattace del 29/11/1990 rep. 163216 registrato a Perugia il 19/12/1990 n. 1178 (**provenienza di parte dei beni in esame Fig. 239 p.lla 675** – vedasi allegato F4);
- Trascrizione a favore, Registro Part. **n. 19878** del 11/10/2004, atto tra vivi – compravendita, notaio Alfredo Caiazza del 06/10/2004 rep. 28963 registrato a Perugia il 11/10/2004 n. 6748 (**provenienza di parte dei beni in esame Fig. 239 p.lla 627** – vedasi allegato F5);
- Trascrizione a favore, Registro Part. **n. 20739** del 16/12/2009, atto tra vivi – compravendita, notaio Marco Ottaviano Sciarra del 15/12/2009 rep. 193356 registrato a Perugia il 16/12/2009 n. 20316 (**provenienza di parte dei beni in esame Fig. 39 p.lla 781 sub 19 e sub 5, oltre diritti sulle p.lle 781 sub 1 e 793** – vedasi allegato F6);
- Iscrizione contro Registro Part. **n. 2306** del 22/06/2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena;
- Trascrizione contro Registro Part. **n. 21246** del 12/10/2022, atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di Siena NPL2018 S.r.l. sede Roma.

Ispezione eseguita sul nominativo Omissis

- Trascrizione a favore, Registro Part. **n. 985** del 20/01/1979, atto tra vivi – compravendita, notaio Francesco Alcini del 23/12/1978 rep. 48063 registrato a Perugia il 12/01/1979 n. 688 (**provenienza di parte dei beni in esame, Fig. 239 p.lla 496 sub 17 e p.lla 498** – vedasi allegato F7);
- Trascrizione a favore, Registro Part. **n. 19878** del 11/10/2004, atto tra vivi – compravendita, notaio Caiazza Alfredo del 06/10/2004 rep. 28963 registrato a Perugia il 11/10/2004 n. 6748 (**provenienza di parte dei beni in esame, Fig. 239 p.lla 627** – vedasi allegato F5);
- Iscrizione contro Registro Part. **n. 2306** del 22/06/2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena;
- Trascrizione contro Registro Part. **n. 21246** del 12/10/2022, atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili, a favore di Siena NPL2018 S.r.l. sede Roma.

C) STUDIO FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto, dopo aver attentamente esaminato gli immobili in oggetto, averne valutato il grado di commerciabilità e comoda divisibilità, nonché la consistenza, ritiene opportuno predisporre la vendita in **n. 4 lotti**.

I lotti vengono numerati e contraddistinti come di seguito:

Lotto 1 (bene A+A1+A2)

Diritti di piena proprietà per la quota complessiva pari ad 1/1.

Appartamento bene A:

- C.F. Comune di Perugia, via dei Glicini n. 71 (loc. Casaglia), foglio n. 239 particella n. **496 sub 17**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 147, escluse aree scoperte mq.129, Rendita Euro 451,90;

Garage bene A1:

- C.F. Comune di Perugia, via dei Glicini (loc. Casaglia) foglio n. 239 particella n. **498**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 14,10;

Garage bene A2:

- C.F. Comune di Perugia, via dei Glicini n. 71 (loc. Casaglia), foglio n. 239 particella n. **501**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 18,08;

- Proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Lotto 2 (bene B)

Diritti di piena proprietà per la quota di 9/18.

Porzione di abitazione

- C.F. Comune di Perugia, via dei Ciclamini n. 45 (oggi civico 27, loc. Casaglia), foglio n. 239 particella n. **190 sub 2**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 160, escluse aree scoperte mq.160, Rendita Euro 445,44.

Lotto 3 (bene C)

Diritti di piena proprietà per la quota complessiva pari ad 1/1.

Terreno parzialmente edificabile sito in prossimità di via dei Ciclamini (loc. Casaglia)

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **627**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.742, Reddito Domenicale € 8,10, Reddito Agrario € 8,55.

Lotto 4 (bene D+D1)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (comunione de residuo, bene strumentale all'esercizio della propria attività d'impresa art. 178 c.c.)

Appartamento bene E:

- C.F. Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25, foglio n. 39 particella n. **781 sub 19**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq.80, Rendita Euro 387,34;

Garage bene E1:

- C.F. Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25 , foglio n. 39 particella n. **781 sub 5**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 25, Rendita Euro 37,18;

- proporzionali diritti su parti comuni identificate al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 39 particella 781 sub 1 (B.C.N.C. corte e rampa) e p.lla 793 (B.C.N.C. corte e rampa).

Tracciato stradale via dei Ciclamini loc. Casaglia

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **620**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 89, Reddito Domenicale € 0,16, Reddito Agrario € 0,14;
- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **626**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.170, Reddito Domenicale € 5,44, Reddito Agrario € 5,74;
- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **632**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 5, Reddito Domenicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,02;
- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **633**, qualità area rurale, superficie mq. 200, senza reddito;
- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **639**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 200, Reddito Domenicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,31;
- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **640**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 355, Reddito Domenicale € 0,64, Reddito Agrario € 0,55;
- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **675**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 208, Reddito Domenicale € 0,97, Reddito Agrario € 1,02.

I terreni sopra indicati vengono esclusi dalla vendita poiché di fatto costituiscono il Tracciato stradale di via dei Ciclamini (loc. Casaglia), vedasi Delibera del Consiglio Comunale di Perugia n. 37 del 29/03/2021, quindi commercialmente privi di valore, come meglio illustrato nel capitolo successivo.

D)

DESCRIZIONE DEI LOTTI

Esposizione Generale Lotto n. 1 (beni A+A1+A2)

Gli immobili che costituiscono il lotto n. 1 (beni A+A1+A2) sono individuati nel catasto fabbricati del Comune di Perugia come di seguito:

- **bene A appartamento**, foglio n. 239 particella n. **496 sub 17**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 147, escluse aree scoperte mq.129, Rendita Euro 451,90;
- **bene A1 garage**, foglio n. 239 particella n. **498**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 14,10;
- **bene A2 garage**, foglio n. 239 particella n. **501**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 18,08.

I beni in descrizione sono ubicati nel Comune di Perugia in via dei Glicini n. 71, all'interno del centro abitato della frazione di Casaglia in prossimità della strada Perugia-

Ponte Valleceppi (via dei Narcisi), distano circa 1,4 Km dalla Strada Tiberina Nord; l'area in analisi ospita in prevalenza fabbricati ad uso residenziale.

Il fabbricato principale, nel quale è posto l'appartamento è articolato su quattro piani fuori terra e da un piano seminterrato, realizzato nell'anno 1978 (abitabilità rilasciata il 22/12/1978), ha una struttura portante in c.a., copertura in parte a terrazzo ed in parte a falde inclinate di tipo a padiglione e rifinito all'esterno con intonaco e tinteggio.

L'annesso adiacente al fabbricato principale è composto da un solo piano fuori terra e destinato a box/garages, realizzato nell'anno 1981, ha una struttura in ferro, tamponature in muratura di blocchi di cemento, copertura ad un a falda inclinata.

Di seguito alcune immagini estratte da Google Earth e dalla mappa catastale Wegis.

ORTOFOTO

ORTOFOTO

MAPPA CATASTALE

Di seguito si riportano delle vedute d'insieme degli immobili in oggetto, con evidenziato in rosso le porzioni immobiliari in descrizione.

Foto

Foto

Foto

Foto

Descrizione analitica del Lotto n. 1 (bene A+A1+A2)

LOTTO 1 (bene A+A1+A2)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1:

Appartamento (bene A) – Fg. 239 particella n. **496 sub 17**, Rendita € 451,90;

Garage (bene A1) – Fg. 239 particella n. **498**, Rendita Euro 14,10;

Garage – Fg. 239 particella n. **501**, Rendita Euro 18,08.

Appartamento (bene A)

Il bene in descrizione è identificato al C.F. del Comune di Perugia, via dei Glicini n. 71 (loc. Casaglia), al fg. n. 239, particella n. **496 sub 17**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 147, escluse aree scoperte mq.129, Rendita Euro 451,90.

L'unità immobiliare fa parte del fabbricato di maggior consistenza descritto al paragrafo precedente, ed è composta attualmente da:

Piano terzo (attico), attualmente costituito da soggiorno, tinello (ex cucina), cucina, corridoio, n. 3 camere, due bagni, veranda, un locale veranda/lavanderia, lastrici solari/terrazzi, quest'ultimi di proprietà ed uso esclusivo dell'appartamento in questione;
Piano seminterrato, è costituito da un modesto locale destinato a fondo.

Di seguito si riportano alcune immagini di quanto descritto .

Piano terzo

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto



Foto

Foto

Foto

Foto

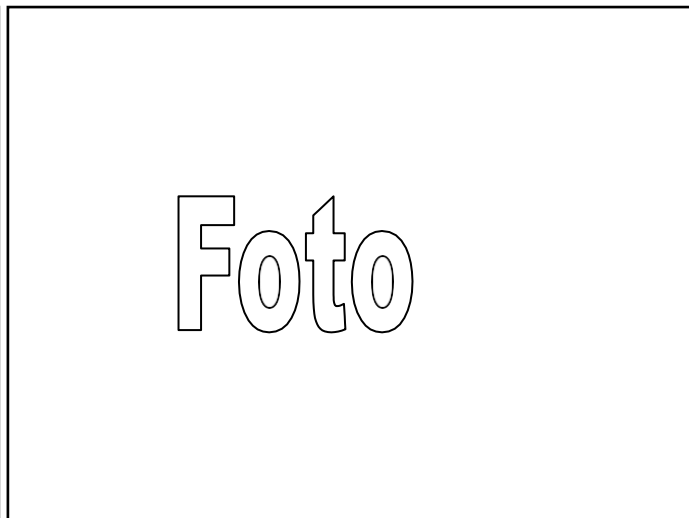
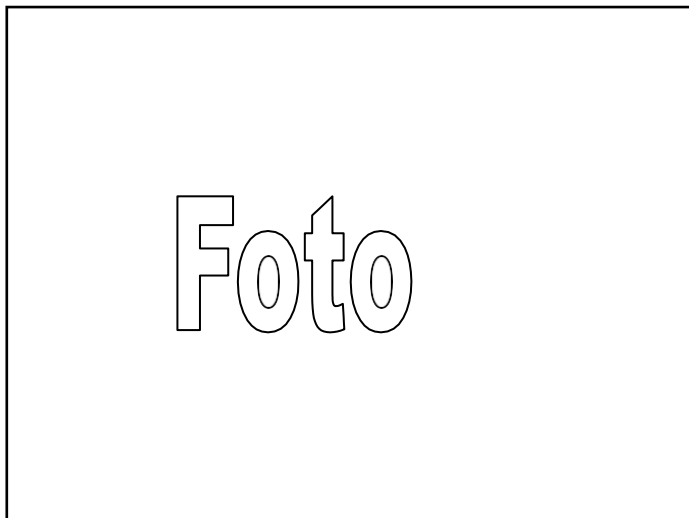
Foto

Foto

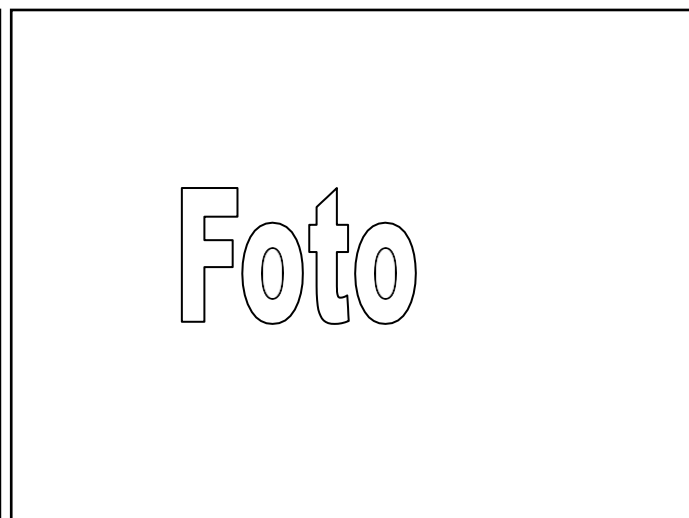
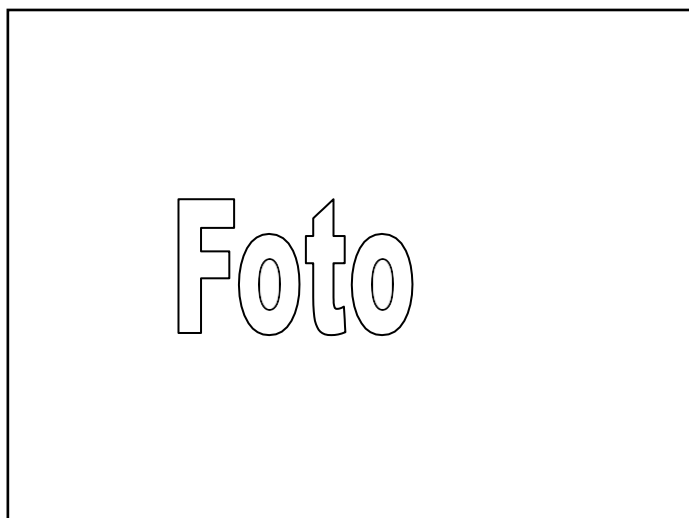
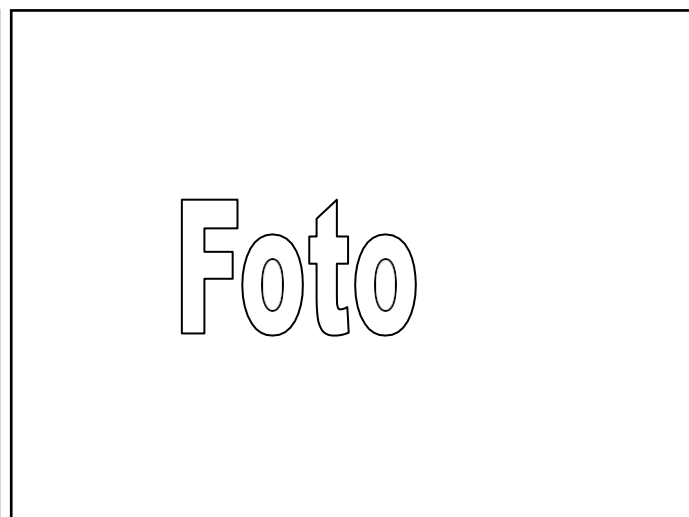
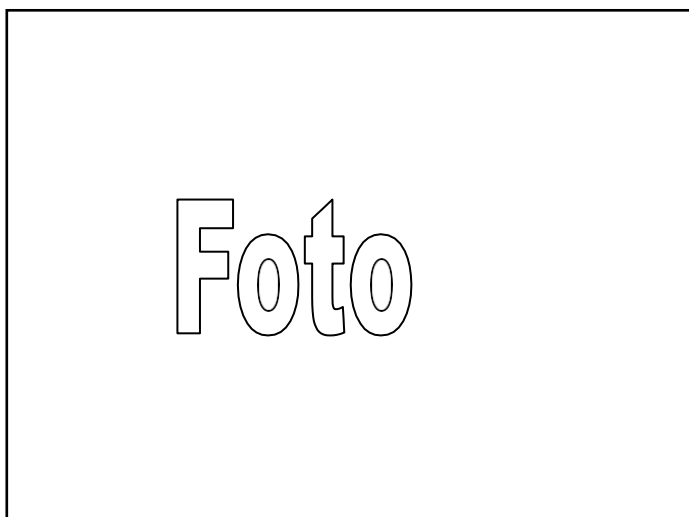


Locale veranda

locale veranda/lavanderia



Terrazzi/lastrici solari di proprietà condominiale, ma di uso esclusivo dell'appartamento.



Piano seminterrato

Ingresso al piano seminterrato

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto

Al fine di determinare la consistenza dell'appartamento in esame, si specifica che parte dell'appartamento risulta difforme rispetto ai titoli urbanistici assentiti, in



particolare parte della veranda e dell'attuale cucina risultano realizzate abusivamente, oltre alla costruzione di una tettoia in legno posta sul lato sud del lastrico solare di copertura.

Di seguito si riporta un grafico con indicazione delle porzioni abusive e non sanabili, inquanto costituiscono aumento di superficie e di volume in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Grafico

Per tali abusi insanabili, per cui è prevista la demolizione, sarà necessario il ripristino dello stato dei luoghi da operare in base ai titoli edilizi assentiti.

A questo punto la determinazione della consistenza dell'appartamento è riferita allo stato legittimo dell'immobile, rappresentato dall'ultimo titolo edilizio assentito (condono L.47/85 concessione edilizia in sanatoria n. 10614/1997).

Di seguito si riporta un estratto grafico relativo alla pratica di condono sopra indicata.

Grafico

Per quanto sopra indicato si considera solo la consistenza legittimata sotto il profilo urbanistico, per cui la superficie interna utile dell'unità immobiliare in esame posta al piano terzo è pari a circa mq. 83,73, con un'altezza paria a circa ml. 2,74, in aggiunta la superficie della veranda mq. 27,00 con altezza paria a circa ml. 2,60; la superficie utile interna del modesto fondino posto al piano seminterrato è pari a circa mq. 4,17 con altezza pari a circa ml. 3.04.

I terrazzi/lastrici solari di proprietà degli esecutati e di uso esclusivo degli stessi (come richiamato nel rogito notarile del 23/12/1978 Notaio Francesco Alcini rep. 48063), raggiungono una superficie utile pari a circa mq. 134,00.

La Tabella seguente riassume le superfici utili dell'unità immobiliare in descrizione.

Descrizione	Sup. utile
Piano terzo	
Soggiorno	mq. 25,50
Cucina-Tinello	mq. 10,04
Corridoio	mq. 4,80
Camera	mq. 15,50
Camera	mq. 10,59
Camera	mq. 6,98
Bagno	mq. 5,99
Bagno	mq. 4,33
Totale appartamento al Piano Terzo	mq. 83,73
Veranda al piano terzo	mq. 27,00
Terrazzi/lastrici al piano terzo	mq. 134,00
Piano seminterrato	
Fondo	mq. 4,17

La superficie commerciale risulta essere:

- Accessori al piano seminterrato (fondo) pari a circa mq. 4,61;
- Appartamento al piano terzo (attico) pari a circa mq.99,87;
- Veranda al piano terzo (attico) pari a circa mq. 29,00;
- Terrazzi/lastrici al piano terzo (attico) pari a circa mq. 137,00.

La Tabella seguente riassume le superfici commerciali determinate e trasformate, applicando distintamente il relativo coefficiente di destinazione in modo da ottenere la complessiva superficie commerciale omogenea.

Descrizione	Sup. reale lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Commerciale
Piano seminterrato (fondino)	mq. 4,61	50%	mq. 2,30
Piano terzo, attico (appartamento)	mq. 99,87	100%	mq. 99,87
Piano terzo, attico (veranda)	mq. 29,00	40%	mq. 11,60
Piano terzo, attico (terrazzi/lastrici solari)	mq. 137,00	mq. 25 x 30% mq.112x 10%	mq. 7,50 mq. 11,20
Totale			mq. 132,47

Gli interni appaiono in sufficiente stato conservativo, anche in ragione dell'epoca di realizzazione, presentando buone finiture .

La pavimentazione interna del piano terzo è disomogenea, costituita da piastrelle in marmo per la zona giorno con battiscopa in legno e parquet per la zona notte; la pavimentazione del fondino al piano seminterrato è allo stato grezzo (cemento).

Il terrazzo/lastrico solare è pavimentato con piastrelle in gres e battiscopa dello stesso tipo.

Foto

Foto

Foto

Foto

Gli infissi sono costituiti da: portoncino di ingresso blindato rivestito in legno, porte interne in legno tamburato laccate di colore bianco, finestre in legno con vetro termico, avvolgibili in pvc..

Foto

Foto

Foto

Foto



Attualmente la veranda è costituita da un parapetto in muratura con sovrastanti infissi in alluminio con vetro termico, pavimentazione in parte in legno o similare ed in parte in piastrelle di gres.

Foto

Foto

Foto

Foto

Complessivamente gli infissi esterni, in considerazione della vetustà, presentano uno sufficiente stato conservativo.

Il bagno principale è dotato di lavabo, bidet, vaso e piatto doccia.

Foto

Foto



Il bagno con accesso dalla camera è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica di colore blu ed è dotato di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca.

Foto

Foto

Il soggiorno è caratterizzato dalla presenza di un camino a legna, così come l'attuale cucina.

Foto

Foto

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, antenna TV centralizzata, impianto citofonico, telefonico, impianto di riscaldamento centralizzato con corpi radianti in alluminio, caldaia murale installata all'interno dell'attuale cucina alimentata da gas metano per la produzione di acqua calda.

All'interno della veranda si rilevano ventilconvettori, un mobile lavatoio e lavatrice.

Gli impianti (idraulico ed elettrico), ad una ispezione sostanziale, appaiono conformi alla vigente normativa, salvo adeguamenti di legge.

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto



Foto

Foto

Gli impianti sono collegati alla pubblica rete.

Il fondo posto al piano seminterrato è costituito da un unico locale con accesso dal vano scala comune; porta d'ingresso in alluminio, impianto elettrico sottotraccia.

Foto

Foto

Foto

Foto



Atteso l'epoca di realizzazione del bene e l'attuale condizione (stato di manutenzione e grado di finitura) può qui affermarsi di essere alla presenza di un sufficiente stato conservativo.

Lo scrivente evidenzia quanto già accennato nei paragrafi precedenti riguardo l'insanabilità di alcune opere realizzate in assenza del titolo edilizio.

Tali opere riguardano l'ampliamento della veranda e la realizzazione di una tettoia, per il quali, l'eventuale aggiudicatario, dovrà provvedere al ripristino della legittimità dello stato dei luoghi mediante demolizione ed eventuale ricostruzione delle opere assentite.

La porzione in oggetto confina: (appartamento) con vano scala condominiale, proprietà *Omissis*, inferiormente con proprietà *Omissis*, salvo altri; fondino al piano seminterrato con parti comuni, mura perimetrali esterne, salvo altri.

Al momento dell'accesso l'immobile identificato con il Lotto 1 (bene A) risultava occupato dagli esecutati.

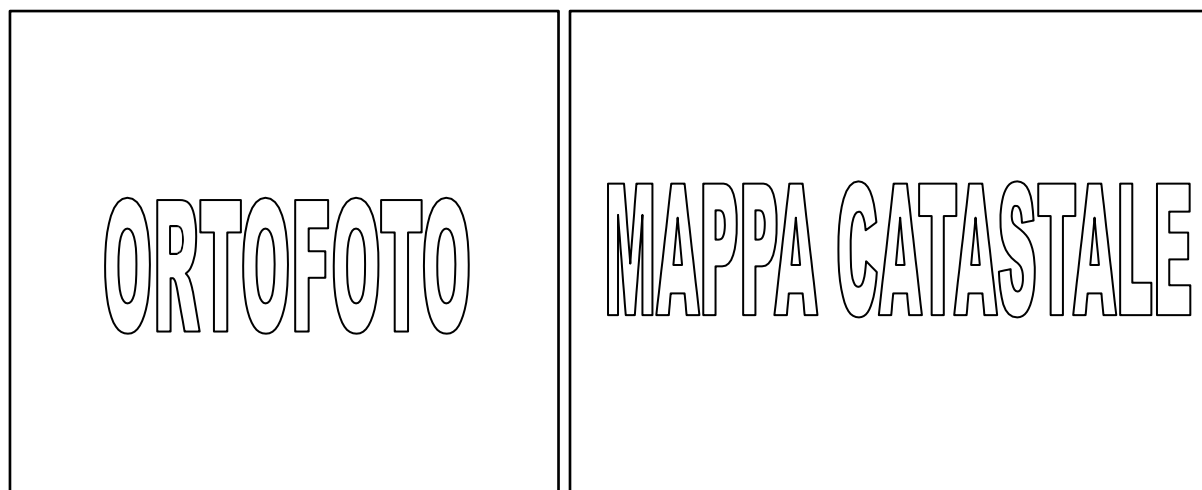
Si allega certificato stato di famiglia degli esecutati (allegato G).

Garage (bene A1)

Il bene in descrizione è identificato al C.F. del Comune di Perugia via dei Glicini (loc. Casaglia), foglio n. 239 particella n. 498, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 14,10.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra in adiacenza al fabbricato di descritto nei paragrafi precedenti, ed è composta da un unico locale con accesso dall'area esterna p.lla 510.

Di seguito una immagine estratta da Google Earth e dalla mappa catastale Wegis



La superficie interna utile della dell'unità immobiliare è pari a circa a mq. 12,93 con un'altezza variabile da circa ml. 2,40 a ml. 1,95.

La corrispondente superficie commerciale risulta essere pari a circa mq. 14,12.

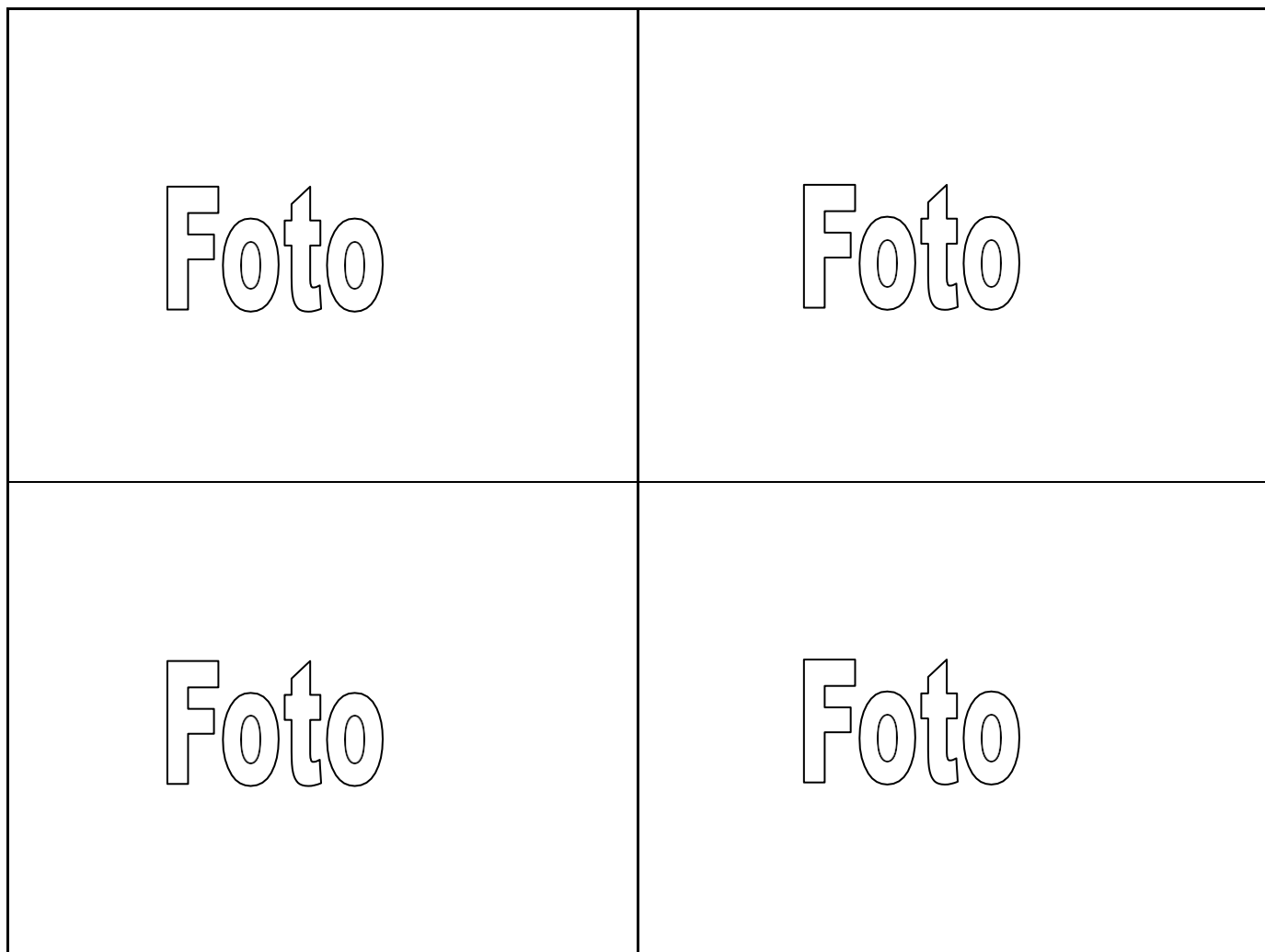
La porzione di fabbricato in esame è priva di impianti e di rifiniture sia interne che esterne (stato grezzo).

La copertura è costituita da una struttura in ferro con sovrastanti lastre ondulate di cemento amianto.

La presenza di amianto concorrerà di fatto al valore di stima che, ad ogni buon conto, avrà riguardo di considerare i costi di bonifica¹, per l'analisi, rimozione, trasporto, sostituzione di detta copertura.

L'accesso è costituito da porta basculante in lamiera zincata.

Di seguito si riportano alcune immagini di quanto descritto.



Atteso l'epoca di realizzazione del bene e l'attuale condizione (stato di manutenzione e grado di finitura) può qui affermarsi di essere alla presenza di uno mediocre stato conservativo.

La porzione in oggetto confina con parti comuni su più lati, proprietà *Omissis*, proprietà *Omissis*, salvo altri.

¹ Da indagini eseguite presso le aziende operanti nella bonifica del cemento amianto si è accertato che il costo per la rimozione, analisi, trasporto, sostituzione con pannelli sandwich e quanto altro necessario a dare l'opera finita, ivi compreso gli oneri tecnici ecc., è pari ad € **60,00 al mq.**

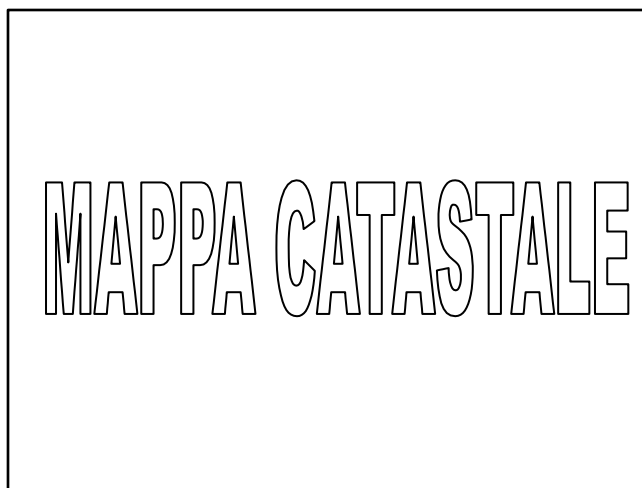
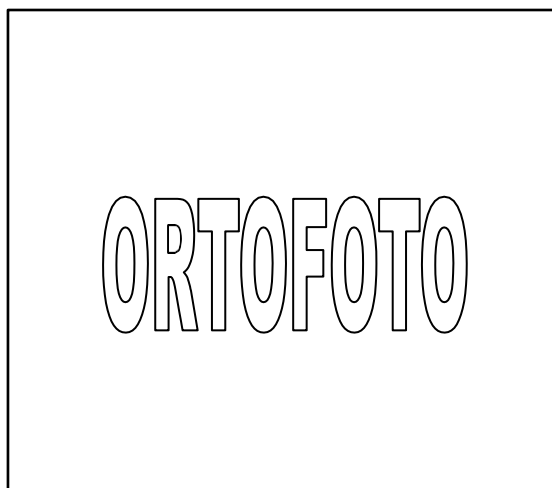
Al momento dell'accesso l'immobile identificato con il Lotto 1 (bene A1) risultava occupato dagli esecutati.

Garage (bene A2)

Il bene in descrizione è identificato al C.F. del Comune di Perugia via dei Glicini n. 71(loc. Casaglia), foglio n. 239 particella n. **501**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 14, Rendita Euro 18,08;

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano terra in adiacenza al fabbricato di descritto nei paragrafi precedenti e contigua alla porzione immobiliare di cui al precedente paragrafo; è composta da un unico locale con accesso dall'area esterna p.lla 510.

Di seguito una immagine estratta da Google Earth e dalla mappa catastale Wegis

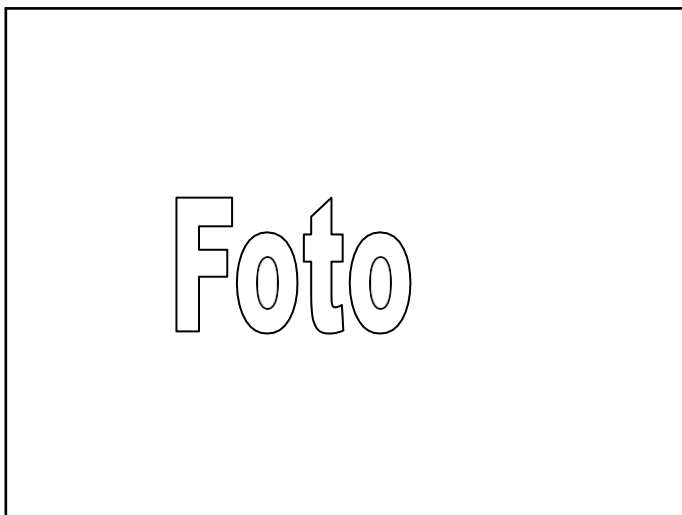
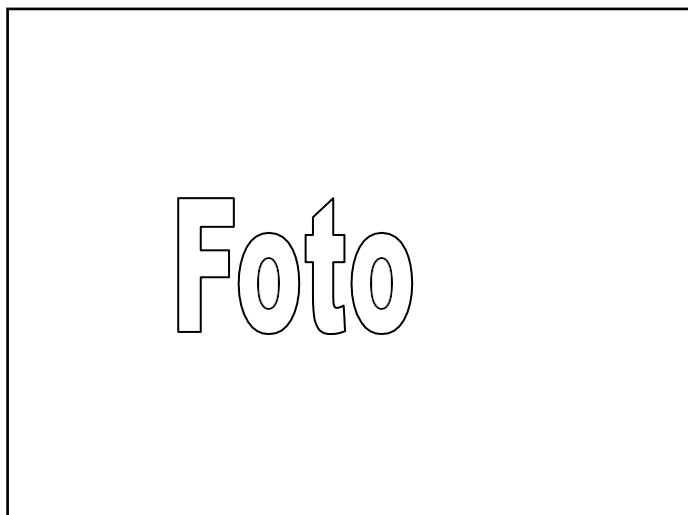


La superficie interna utile della dell'unità immobiliare in esame è pari a circa a mq. 12,88 con un'altezza variabile da circa ml. 2,40 a ml. 1,95.

La corrispondente superficie commerciale risulta essere pari a circa mq. 14,09.

Per la porzione di fabbricato in oggetto valgono le stesse considerazioni e descrizioni riportate al precedente paragrafo.

Di seguito si riportano alcune immagini della porzione in oggetto.



Foto

Foto

Atteso l'epoca di realizzazione del bene e l'attuale condizione (stato di manutenzione e grado di finitura) può qui affermarsi di essere alla presenza di uno mediocre stato conservativo.

La porzione in oggetto confina con parti comuni su più lati, proprietà *Omissis*, proprietà *Omissis*, salvo altri.

Al momento dell'accesso l'immobile identificato con il Lotto 1 (bene A2) risultava occupato dagli esecutati.

Esposizione Generale Lotto n. 2 (bene B)

L'immobile che costituisce il lotto n. 2 (bene B) è individuato al catasto fabbricati del Comune di Perugia come di seguito:

- **bene B porzione di abitazione**, foglio n. 239 particella n. **190 sub 2**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 160, escluse aree scoperte mq.160, Rendita Euro 445,44.

Il bene in descrizione è ubicato nel Comune di Perugia, via dei Ciclamini n. 27, loc. Casaglia, in prossimità della strada Perugia – Ponte Valleceppi e dista circa 1,00 Km dalla Strada Tiberina Nord; l'area in analisi ospita in prevalenza fabbricati ad uso residenziale.

La porzione di abitazione in esame fa parte di un fabbricato di maggior consistenza composto da due unità abitative articolate su tre piani fuori terra, realizzato in epoca antecedente all'anno 1967 è stato oggetto di condono edilizio L.47/85 e di modifiche nell'anno 1987; ha una struttura portante in muratura, copertura a due falde inclinate e rifinito all'esterno con intonaco e tinteggio.

Sul retro del fabbricato è presente una struttura realizzata in ampliamento, destinata a magazzino (assentita come portico), insistente su proprietà non oggetto di pignoramento.

Di seguito alcune immagini estratte da Google Earth e dalla mappa catastale Wegis.

ORTOFOTO

ORTOFOTO

Porzione di fabbricato oggetto di pignoramento p.Ila 190 sub 2

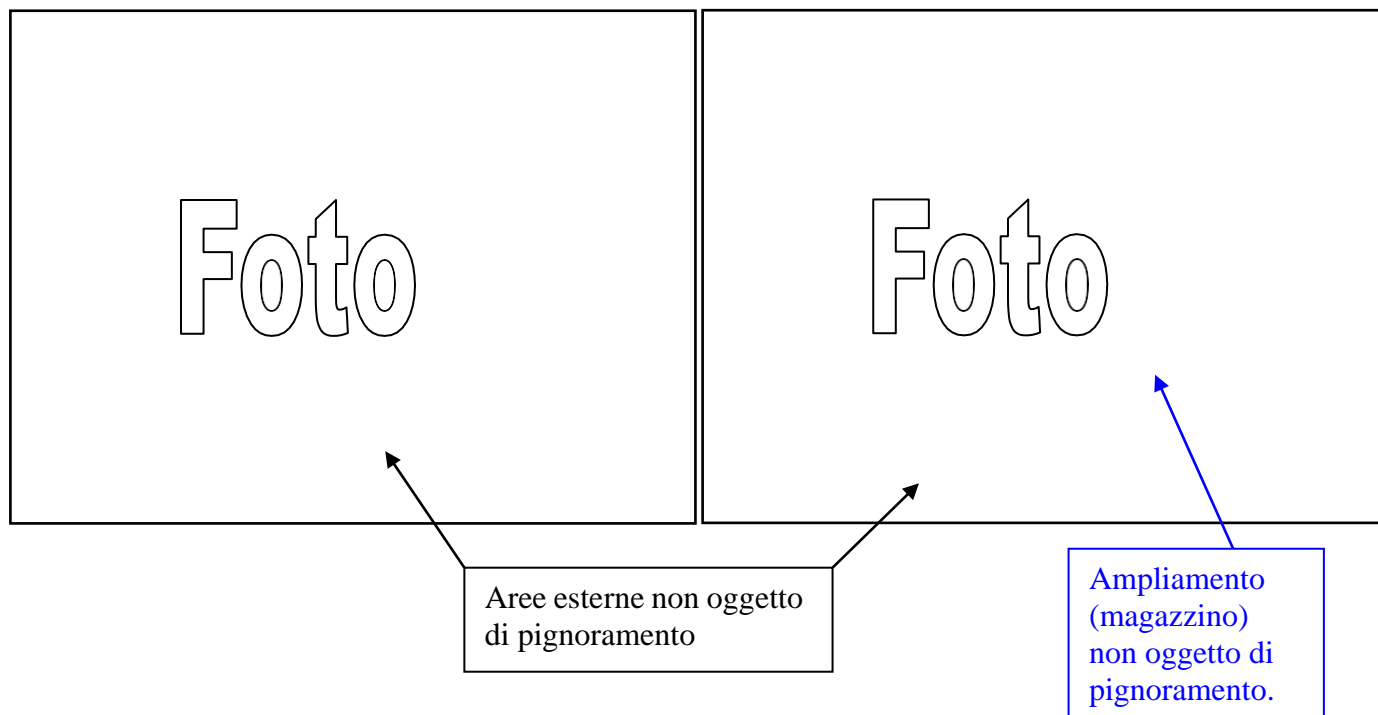
MAPPA CATASTALE

MAPPA CATASTALE

Di seguito si riportano delle vedute d'insieme dell'intero fabbricato, con evidenziato in rosso la porzione immobiliare in esame.

Foto

Foto



Descrizione analitica del Lotto n. 2 (bene B)

LOTTO 2 (bene B)

Diritti di piena proprietà per la quota di 9/18:

Porzione di abitazione (bene B) – Fg. 239 particella n. **190 sub 2**, Rendita € 445,44;

Il bene in descrizione è identificato al C.F. Comune di Perugia, via dei Ciclamini n. 45 (oggi civico 27, loc. Casaglia), foglio n. 239 particella n. **190 sub 2**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 160, escluse aree scoperte mq.160, Rendita Euro 445,44.

L'unità immobiliare fa parte del fabbricato di maggior consistenza descritto al paragrafo precedente, ed è composta da:

Piano terra (ex fondi), costituito da soggiorno, tinello, cucina, disimpegno, bagno, fondo/ripostiglio, ulteriore ripostiglio ricavato nel sottoscala, scala di collegamento al piano primo; **Piano primo**, costituito da corridoio, soggiorno, tre camere di cui una dotata di cabina armadio, un bagno e scala di collegamento al piano secondo;

Piano secondo, tre locali ad uso soffitta.

Di seguito si riportano alcune immagini di quanto descritto.

Piano terra

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto



Foto

Foto

Piano primo

Foto

Foto

Foto

Foto



Foto

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto



Piano secondo

Foto

Foto

Foto

Foto

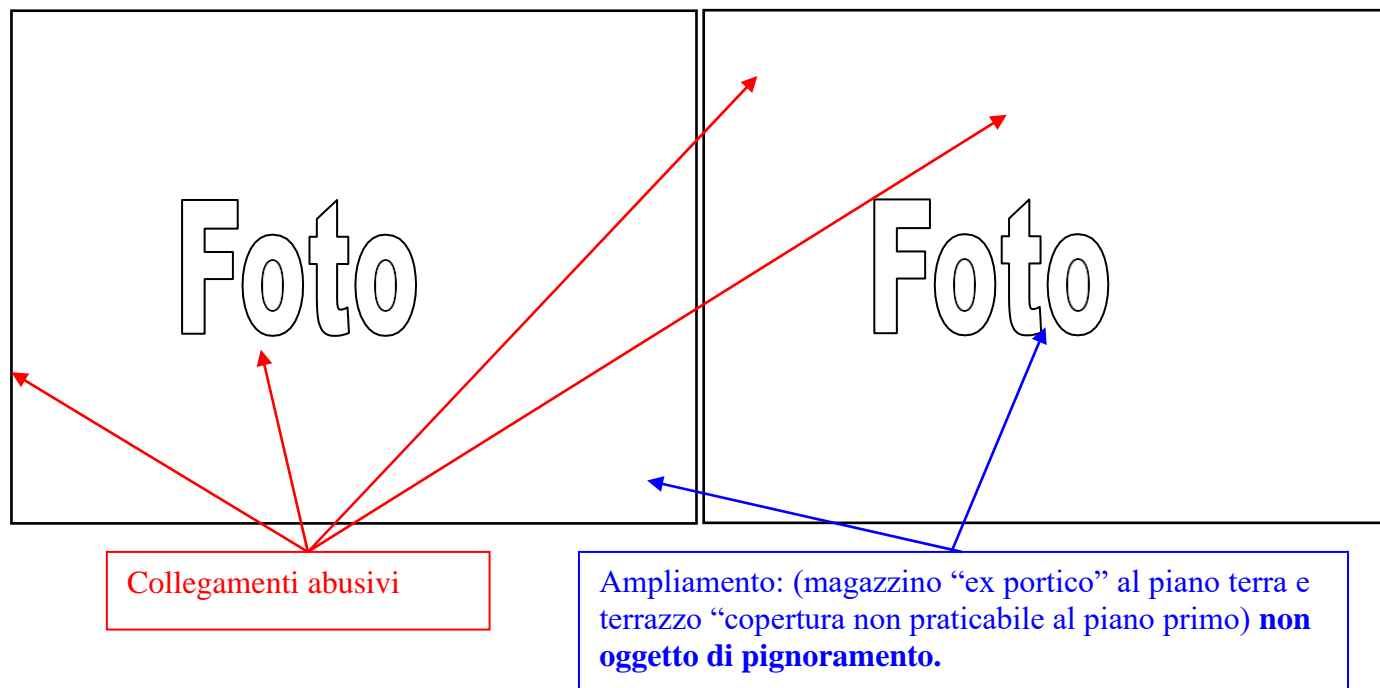
Foto

Foto



Lo scrivente evidenzia che sia il piano terra che il piano primo risultano, in difformità al titolo edilizio assentito, collegati all'ampliamento posto sul retro del fabbricato e rispettivamente al magazzino (destinazione portico nel titolo edilizio) ed al terrazzo (copertura non praticabile indicata nel titolo edilizio) mediante porte finestre.

Di seguito si riportano delle immagini relative a tali abusi che, lo si rimarca, riguardano anche porzioni non oggetto della presente procedura esecutiva.



Tali difformità di fatto concorreranno in maniera negativa sul valore di stima che sarà trattato nei capitoli successivi.

La superficie utile interna della porzione di abitazione in esame risulta: al **piano terra** è pari a circa mq. 64,08, in aggiunta la superficie del locale fondo mq. 13,28, altezza dei locali che varia, ml. 2,79 (soggiorno), ml. 2,51(cucina), ml 2,46 (dis.); al **piano primo** è pari a circa mq. 82,44, altezza dei locali che varia da ml.2,94 a ml. 2,73 ; al piano secondo (soffitta) è pari a circa mq. 75,30 con un'altezza < a ml. 1,50 (variabile da circa ml. 0,50 a ml. 1,50) e mq. 23,99 con altezza > a ml. 1,50 (variabile da ml.2,10 a ml.1,50).

Descrizione	Sup. utile
Piano terra	
Soggiorno/Tinello	mq. 46,06
Cucina	mq. 6,28
Disimpegno	mq. 4,66
Bagno	mq. 5,58
Rip./sottoscala	mq. 1,50
Totale Piano terra	mq. 64,08
Fondo al piano terra	mq. 13,28
Piano primo	
Corridoio	mq. 10,06

Soggiorno	mq. 14,11
Camera con cabina armadio	mq. 23,82
Camera	mq. 14,22
Camera	mq. 14,00
Bagno	mq. 6,23
Totale Piano primo	mq. 82,44
Piano secondo	
Soffitta con H < a ml. 1,50	mq. 75,30
Soffitta con H > al ml. 1,50	mq. 23,99

La superficie commerciale risulta essere:

- porzione di abitazione al piano terra pari a circa mq. 93,11;
- locale fondo/ripostiglio al piano terra pari a circa mq. 16,64;
- porzione di abitazione al piano primo pari a circa mq. 102,24;
- soffitta al piano secondo (porzione con altezza > a ml. 1,50) pari a circa mq. 28,29;

La Tabella seguente riassume le superfici commerciali determinate e trasformate, applicando distintamente il relativo coefficiente di destinazione in modo da ottenere la complessiva superficie commerciale omogenea.

Descrizione	Sup. reale lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Commerciale
Porzione di abitazione al piano terra	mq. 93,11	100%	mq. 93,11
Locale fondo/rip. al piano terra	mq. 16,64	100% ²	mq. 16,64
Porzione di abitazione al piano primo	mq. 102,24	100%	mq. 102,24
Piano secondo, soffitta h.> a ml. 1,50	mq. 28,29	20%	mq. 5,66
Totale			mq. 217,65

Gli interni appaiono in buono stato conservativo, anche in ragione di recenti opere di manutenzione straordinaria, presentando buone finiture.

La pavimentazione del piano terra è costituita da piastrelle in gres porcellanato con battiscopa della stessa tipologia di materiale, mentre quella del piano primo è in gres effetto legno o similari con battiscopa di colore bianco; il piano secondo soffitta è allo stato grezzo.

Gli infissi sono costituiti da: portoncini di ingresso blindati (lato prospiciente la pubblica strada e lato nord), porte interne in legno laccate di colore bianco, finestre in alluminio o similare di colore bianco con vetro termico, protette all'esterno da persiane in alluminio di colore scuro.

² In considerazione delle finiture e degli impianti esistenti.

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto



Complessivamente gli infissi interni ed esterni presentano uno buono stato conservativo.

Il bagno del piano terra risulta privo del lavabo, rivestito con piastrelle stampate e corredato di vaso igienico, bidet e doccia.

Foto

Foto

Il servizio igienico al piano primo è rivestito con piastrelle di colore blu e dotato di lavabo, bidet, vaso e piatto doccia.

Foto

Foto

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, antenna TV, telefonico, impianto di riscaldamento con caldaia murale alimentata da gas metano installata all'interno della cucina e corpi radianti in alluminio.

Gli impianti sono collegati alla pubblica rete.

Il contatore del gas è ubicato al piano terra in corrispondenza dell'ingresso, mentre il contatore idrico è posizionato lungo la strada via dei Ciclamini in posizione prospiciente il fabbricato.

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto



Foto

Foto

Atteso l'epoca di realizzazione del bene e l'attuale condizione (stato di manutenzione e grado di finitura) può qui affermarsi di essere alla presenza di un buono stato conservativo.

La porzione in oggetto confina: con proprietà *Omissis*, proprietà *Omissis*, stessa proprietà, salvo altri.

Al momento dell'accesso l'immobile identificato con il Lotto 2 (bene B) risultava occupato dal sig. *Omissis* come dichiarato dallo stesso in sede di sopralluogo, vedasi verbale del 01/04/2023.

Si allega certificato di residenza del sig. *Omissis* (allegato H), dal quale risulta residente in via dei Glicini n. 71.

Esposizione Generale Lotto n. 3 (bene C)

L'immobile che costituisce il lotto 3 (bene C) è individuato nel catasto terreni del Comune di Perugia come di seguito:

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **627**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.742, Reddito Domenicale € 8,10, Reddito Agrario € 8,55.

Il bene in descrizione è ubicato nel Comune di Perugia in loc. Casaglia in prossimità di via dei Ciclamini.

Trattasi di lotto di terreno parzialmente edificabile posto a confine con via dei Ciclamini, dista circa 1,0 Km dalla Strada Tiberina Nord; l'area in analisi ospita in prevalenza fabbricati ad uso residenziale.

Di seguito alcune immagini estratte da Google Earth e dalla mappa catastale Wegis.

ORTOFOTO

ORTOFOTO

Perugia Foglio 239 p.IIa 627

MAPPA CATASTALE

Di seguito si riportano delle vedute d'insieme le lotto di terreno in oggetto, evidenziando con linee rosse il lotto in descrizione.

Foto

Foto

Descrizione analitica del Lotto n. 3 (bene C)

LOTTO 3 (bene C)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1:

Lotto di terreno parzialmente edificabile (bene C) – Fg. 239 particella n. **627**, Reddito Domenicale € 8,10, Reddito Agrario € 8,55.

Lotto di terreno parzialmente edificabile (bene C)

Trattasi di lotto di terreno posto a confine con la strada via dei Ciclamini, della superficie catastale pari a mq. 1.742.

Il lotto presenta una forma regolare, una discreta esposizione e giacitura in pendenza con accesso diretto dalla pubblica strada.

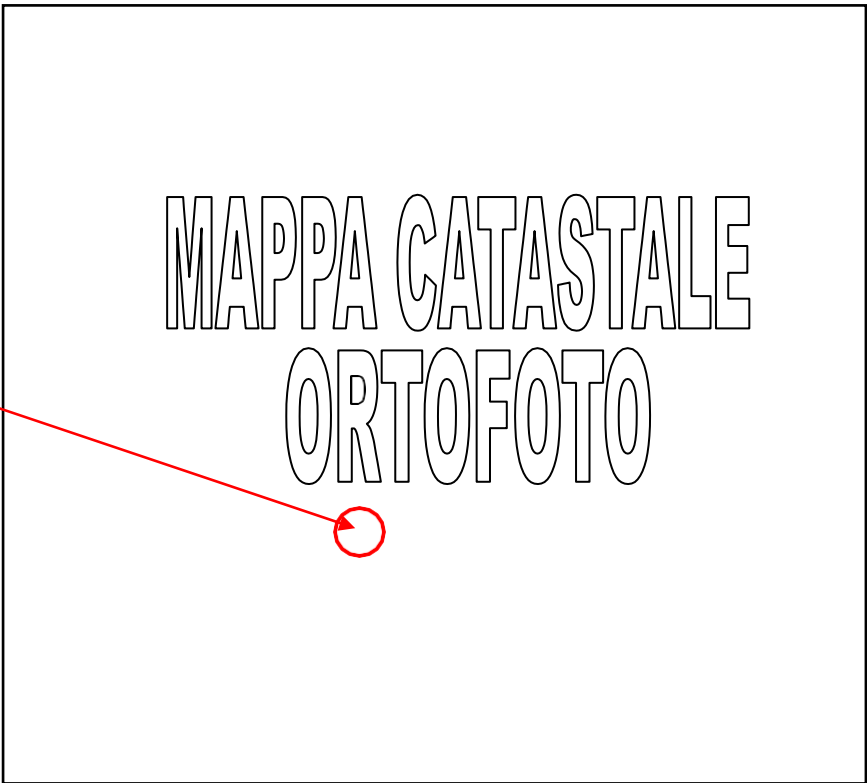
Il terreno in analisi è in parte ricompreso nel PRG vigente in zona di completamento “B4” (art. 118 del TUNA) per circa mq. 1.000,00³ ed in parte in zona agricola “Eb2” (art. 59 del TUNA) per i restanti 742, vedasi C.D.U. allegato I.

MAPPA CATASTALE

Perugia Foglio 239 p.lla 627

Di seguito si riporta una immagine estratta da Geolive (sovrapposizione catastale–ortofoto) dell’area in oggetto.

³ Le consistenze sono da ritenersi approssimate ricavate in grafica, mediante sovrapposizione della mappa catastale - PRG.



Perugia Foglio 239 p.lla 627

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC del Comune di Perugia (allegato I), ed in riferimento alla sovrapposizione grafica eseguita dallo scrivente tra la mappa catastale e la mappa del vigente PRG, il terreno in oggetto ha la seguente destinazioni urbanistica, per altro già indicata, ma che di seguito si riassume nella seguente tabella:

Identificativo	Zona B4	Zona Eb2	Totale mq
p.lla 627	mq. 1.000	mq. 742	mq. 1.742

- Superficie fondiaria (zona B4) = mq. 1.000;
- Indice edificatorio zona B4, 1,50 mc/mq;

In base ai dati tecnici sopra indicati la **potenzialità edificatoria del lotto in esame** è pari a circa mc. 1.500, corrispondenti ad una SUC max pari a mq. 500 .

Il lotto di terreno in oggetto confina: con Via dei Ciclamini, Strada Via Germini, proprietà *Omissis*, salvo altri.

Al momento dell'accesso il terreno era privo di culture e condotto dagli esecutati.

Esposizione Generale Lotto n. 4 (beni D+D1)

Gli immobili che costituiscono il lotto n. 5 (beni D+D1) sono individuati nel catasto fabbricati del Comune di Perugia come di seguito:



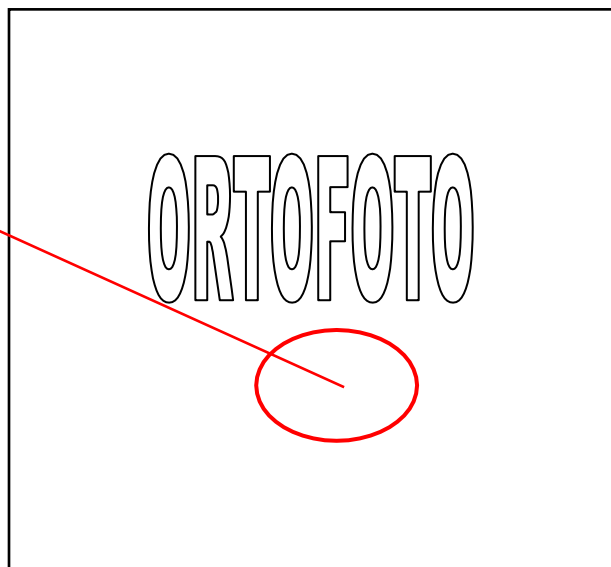
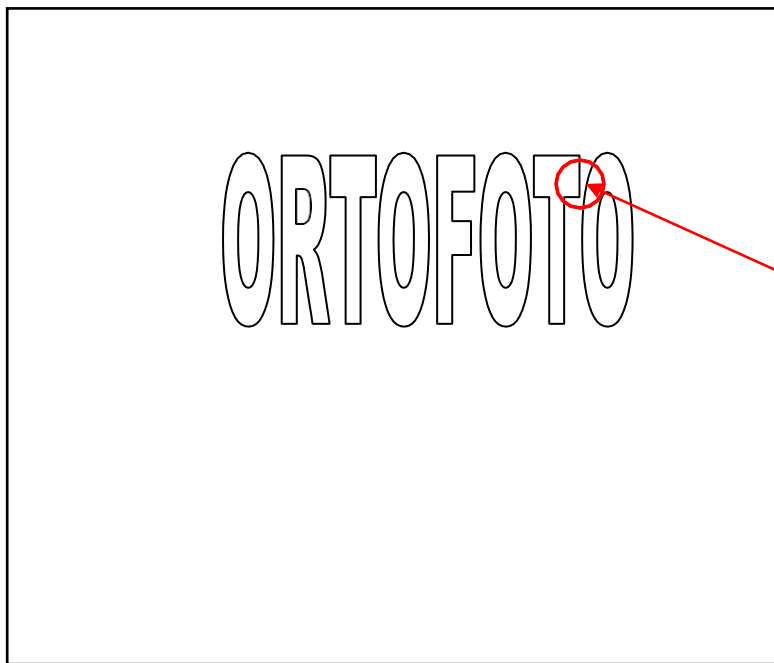
- C.F. Strada Tiberina Nord n. 421/Z, foglio n. 39 particella n. 781 sub 19, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq.80, Rendita Euro 387,34;
- C.F. Strada Tiberina Nord n. 421/Z , foglio n. 39 particella n. 781 sub 5, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 25, Rendita Euro 37,18.

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Perugia (PG), loc. Tavernacce, via Strada Tiberina Nord n. 421/Z25 e fanno parte di un edificio plurifamiliare a destinazione residenziale.

Il fabbricato è articolato su due piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato nell'anno 2013 (abitabilità n. 149 del 05/04/2013).

L'edificio in descrizione è posto nella zona centrale rispetto all'abitato della frazione di Tavernacce, dista circa 250 mt. dalla strada principale Strada Tiberina Nord e 4,00 Km dal raccordo autostradale E45 (uscita Pierantonio).

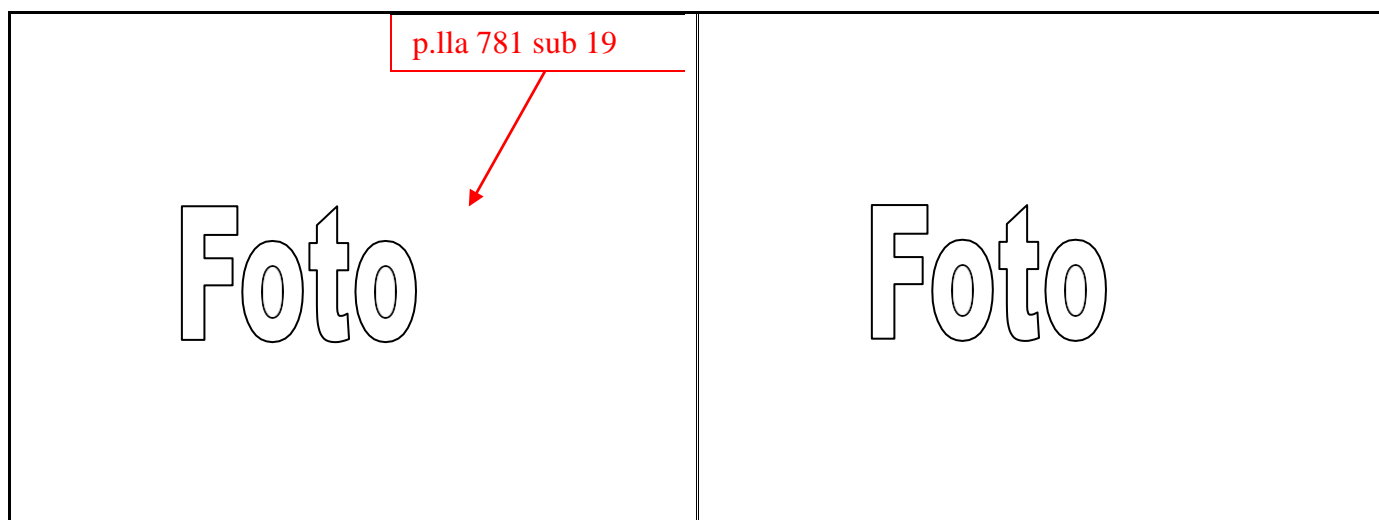
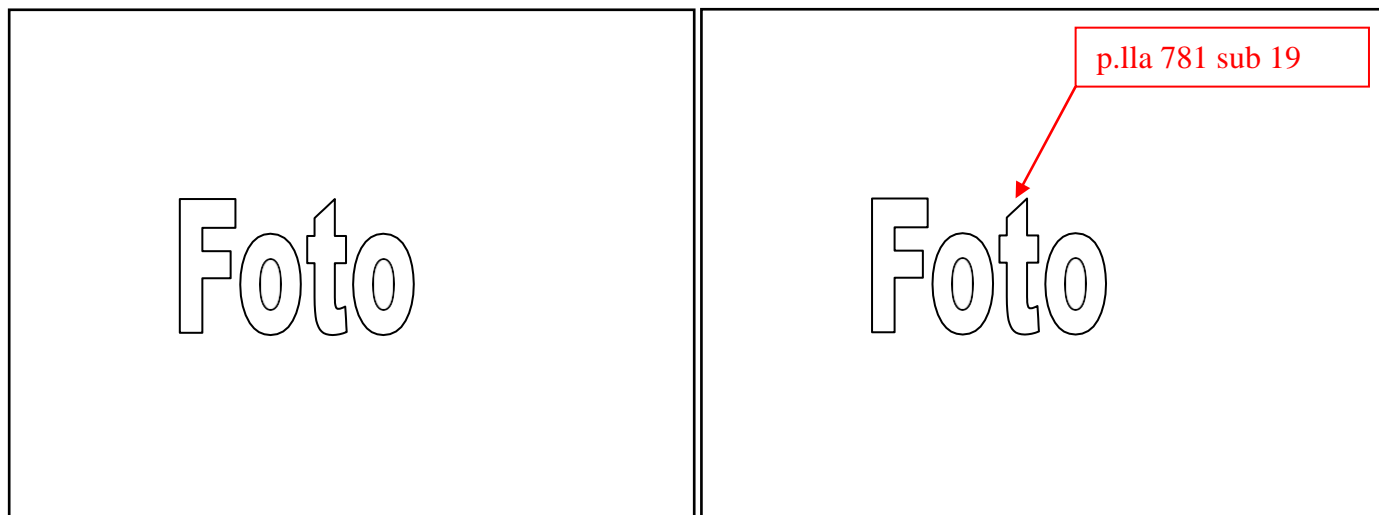
Di seguito alcune immagini estratte da Google Earth e dalla mappa catastale Wegis.



L'edificio presenta una struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, copertura a due falde inclinate, finitura esterna ad intonaco e tinteggio.

L'area in analisi ospita in prevalenza fabbricati ad uso residenziale.

Di seguito si riportano delle vedute d'insieme dell'edificio in oggetto, con evidenziato in rosso l' unità immobiliare oggetto di procedura.



L'area esterna, in prossimità della strada di lottizzazione, è gravata da servitù di elettrodotto in conduttori aerei, in favore di Enel distribuzione S.p.A. (atto di costituzione di servitù Notaio Marco Ottaviano Sciarra rep. 178268 del 15/09/2005 reg. a Perugia il 30/09/2005 n. 8903 trascritto a Perugia il 30/09/2005 n. 18573), vedasi allegato F8.

Foto

Descrizione analitica del Lotto 5 (bene D+D1)

LOTTO 4 (bene D+D1)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 (comunione de residuo, bene strumentale all'esercizio della propria attività d'impresa art. 178 c.c.):

Appartamento (bene D) – foglio n. 39 particella n. **781 sub 19**, Rendita Euro 387,34;

Garage (bene D1) – foglio n. 39 particella n. **781 sub 5**, Rendita Euro 37,18.

Proporzionali diritti su parti comuni identificate al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 39 particella 781 sub 1 (B.C.N.C. corte e rampa) e p.lla 793 (B.C.N.C. corte e rampa).

Appartamento (bene D)

Il bene in descrizione è identificato al C.F. del Comune di Perugia al fg. n. 39 particella n. **781 sub 19**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 85, totale escluse aree scoperte mq.80, Rendita Euro 387,34.

La porzione di fabbricato in esame fa parte del fabbricato di maggior consistenza descritto al paragrafo precedente ed è composta da:

Appartamento al piano primo con ingresso da scale condominiali ballatoio, soggiorno e angolo cottura, disimpegno, due camere di cui una dotata di balconcino e un bagno.

Di seguito si riportano alcune immagini di quanto descritto.

Scale c... dominiali

Foto

Foto

Ballatoio

Foto

Foto

Foto

Foto



Foto

Foto

Foto

Foto

Lo scrivente specifica che non è stato possibile accertare la proprietà del ballatoio/terrazzo d'ingresso all'appartamento o parte dello stesso, poiché dal rogito notarile (Notaio Sciarra rep. 193356 del 15/12/2009) e relativi elaborati grafici allegati, non è possibile distinguere le proprietà condominiali da quelle esclusive.

Sul punto si evidenzia che di fatto il ballatoio/terrazzo d'ingresso all'appartamento è a servizio esclusivo della sola unità immobiliare in esame.

Tale anomalia di fatto concorre in maniera negativa sul valore di stima che sarà trattato nei capitoli successivi.

La superficie interna utile dell'appartamento è pari a mq.69,92 con un'altezza interna pari a circa ml. 2,70, in aggiunta la superficie del balcone con accesso dalla camera pari a circa mq. 3,33.

La Tabella seguente riassume le superfici utili dell'unità immobiliare in descrizione.

Descrizione	Sup. utile
Appartamento al piano primo	
Soggiorno- angolo cottura	mq. 34,56
Disimpegno	mq. 2,63
Camera	mq. 17,85
Camera	mq. 9,58

Bagno	mq. 5,30
Totale	mq. 69,92
Balcone con accesso dalla camera	mq. 3,33

La superficie commerciale risulta essere:

- Appartamento al piano primo pari a circa mq.81,52;
- Balcone con accesso dalla camera di mq. 3,47.

La Tabella seguente riassume le superfici commerciali determinate e trasformate, applicando distintamente il relativo coefficiente di destinazione in modo da ottenere la complessiva superficie commerciale omogenea.

Descrizione	Sup. reale lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Commerciale
Piano primo (appartamento)	mq. 81,52	100%	mq. 81,52
Piano primo (balcone con accesso dalla camera)	mq. 3,47	30%	mq. 1,04
Totale			mq. 82,56

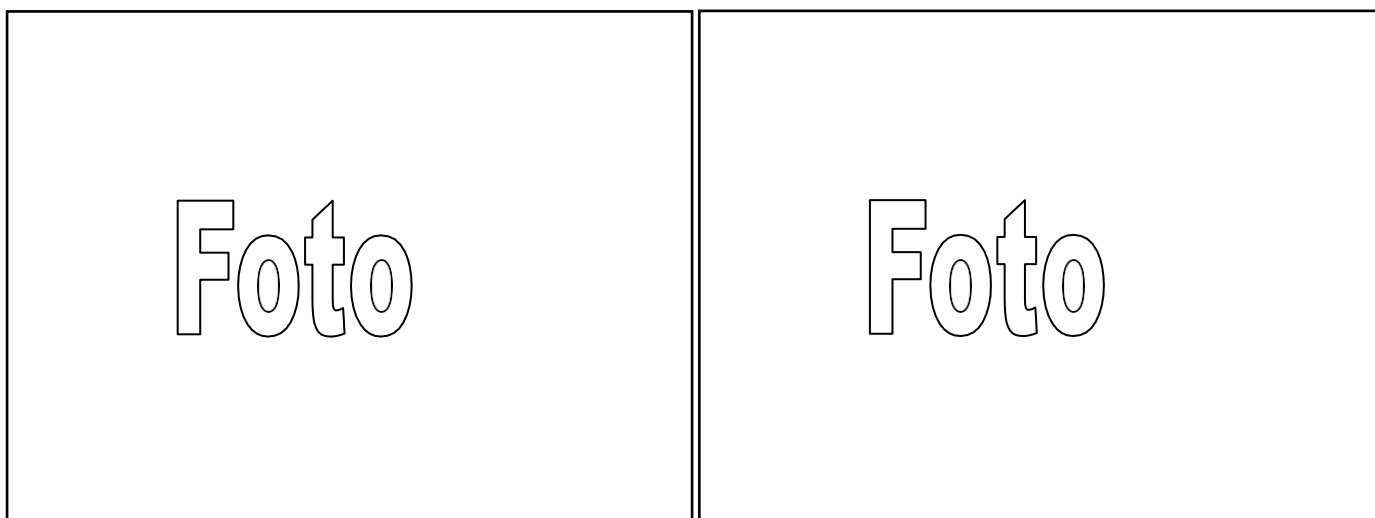
Gli interni appaiono in buono stato conservativo, anche in ragione dell'epoca di realizzazione, presentando finiture di tipo economico.

La pavimentazione è costituita da parquet e battiscopa in legno. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle di gres con battiscopa dello stesso tipo.

Gli infissi sono costituiti da: portone d'ingresso blindato rivestito in legno o similare, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con vetro camera protette all'esterno da persiane in legno.

Complessivamente gli infissi sia interni che esterni presentano un buono stato conservativo, anche in considerazione dell'epoca d'installazione.

Di seguito alcune immagini dei serramenti.



Foto

Foto

Foto

Foto

L'angolo cottura è rivestito con piastrelle di colore chiaro lungo la parete attrezzata e caratterizzato dalla presenza di un modesto camino a legna.

Foto

Foto



Il bagno è rivestito e pavimentato con piastrelle cm. 20x20 colore chiaro e dotato di lavabo, bidet, vaso igienico, box doccia e attacco per lavatrice.

Foto

Foto

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, antenna TV, presa telefonica, impianto videocitofonico e di riscaldamento con corpi radianti in alluminio, caldaia murale installata in corrispondenza del ballatoio alimentata da gas metano.

Gli impianti (idraulico ed elettrico), ad una ispezione sostanziale, appaiono conformi alla vigente normativa, salvo adeguamenti di legge.

Di seguito si riportano alcune immagini relative agli impianti esistenti.

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto

Foto



Foto

Foto

L'impianto elettrico, del gas (metano) idrico e fognario sono collegati alla pubblica rete.

Di seguito si riportano alcune immagini relative all'ubicazione delle utenze.

Foto

Foto

Foto

Foto



Atteso l'epoca di realizzazione del bene e l'attuale condizione (stato di manutenzione e grado di finitura) può qui affermarsi di essere alla presenza di un buono stato conservativo.

La porzione in oggetto confina: con vano scale condominiale, affacci esterni su due lati, sub.16 inferiormente e sub 15 e 17 allo stesso piano, salvo altri..

Al momento dell'accesso l'immobile identificato con il Lotto n. 5 (bene E) risultava occupato dalla sig.ra *Omissis* in qualità di affittuaria, vedasi certificato di residenza allegato L e contratto di locazione allegato M.

Garage (bene D1)

Il bene in descrizione è identificato al C.F. del Comune di Perugia al fg. n. 39 particella n. **781 sub 5**, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 24, superficie catastale totale mq. 25, Rendita Euro 37,18;

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano interrato e fa parte del fabbricato di maggior consistenza descritto nei paragrafi precedenti, composta da un unico locale con accesso sia dall'area comune esterna (B.C.N.C. p.lla 793 rampa) che dai percorsi identificati dal B.C.N.C. p.lla 781 sub 1(corte e rampa).

La superficie interna utile della dell'unità immobiliare è pari a circa a mq. 24,10 con un'altezza paria circa a ml. 2,51 e 2,35.

La corrispondente superficie commerciale risulta essere pari a circa mq. 26,70.

La pavimentazione è costituita da battuto in cemento.

L'accesso è costituito da porta basculante in lamiera grecata in buono stato conservativo.

L'impianto elettrico, ad una ispezione sostanziale, appare conforme alla vigente normativa, salvo adeguamenti di legge.

Di seguito si riportano alcune immagini di quanto descritto.



Foto

Foto

Foto

Foto

La porzione in oggetto confina con parti comuni, proprietà *Omissis*, proprietà *Omissis*, salvo altri.

Al momento dell'accesso l'immobile identificato con il Lotto 5 (bene E1) risultava occupato risultava occupato dalla sig.ra *Omissis* in qualità di affittuaria, vedasi certificato di residenza e contratto di locazione, allegati L e M.

Terreni da escludere dalla vendita (tratto stradale via dei Ciclamini)

I terreni oggetto di pignoramento sono individuati al catasto terreni del Comune di Perugia come di seguito:

- C.T. foglio n. 239, particella n. **620**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 89, Reddito Domenicale € 0,16, Reddito Agrario € 0,14;

- C.T. foglio n. 239, particella n. **626**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.170, Reddito Domenicale € 5,44, Reddito Agrario € 5,74;
- C.T. foglio n. 239, particella n. **632**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 5, Reddito Domenicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,02;
- C.T. foglio n. 239, particella n. **633**, qualità area rurale, superficie mq. 200, senza reddito;
- C.T. foglio n. 239, particella n. **639**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 200, Reddito Domenicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,31;
- C.T. foglio n. 239, particella n. **640**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 355, Reddito Domenicale € 0,64, Reddito Agrario € 0,55;
- C.T. foglio n. 239, particella n. **675**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 208, Reddito Domenicale € 0,97, Reddito Agrario € 1,02.

I beni in descrizione sono ubicati nel Comune di Perugia in loc. Casaglia e di fatto costituiscono parte del tracciato stradale via dei Ciclamini.

Di seguito alcune immagini estratte da Google Earth e dalla mappa catastale Wegis.



ORTOFOTO



MAPPA CATASTALE

Di seguito si riporta una immagine estratta da Geolive (sovrapposizione catastale-ortofoto) dell'area in oggetto.

ORTOFOTO

Di seguito si riportano delle vedute d'insieme dei terreni in esame con indicazione di massima della posizione delle particelle rispetto alla pubblica strada.

Foto

Foto



Foto

Foto

Trattasi di terreni che di fatto costituiscono parte del tracciato stradale di via dei Ciclamini, della superficie catastale complessiva pari a mq. 2.227.

I terreni in analisi sono ricompresi nel PRG vigente in zona agricola “Eb2” (art. 59 del TUNA), vedasi C.D.U. allegato I.

Dagli accertamenti eseguiti presso l’U.T.C. di Perugia il percorso stradale (via dei Ciclamini) risulta quale strada storica ultraventennale, riportata nell’elenco delle strade comunali emanato dal consiglio comunale con D.C.C. n. 37 del 29/03/2021, vedasi allegato N.

La pubblica strada che di fatto comprende i terreni oggetto della presente procedura esecutiva, Via dei Ciclamini, si estende da Villa Germini fino al limite del centro abitato di Casaglia.

I terreni in oggetto confinano con i frontisti del tracciato stradale via dei Ciclamini, proprietà *Omissis*, proprietà *Omissis*, proprietà *Omissis*, proprietà *Omissis*, salvo altri.

Per quanto sopra ampiamente illustrato, **detti terreni vengono esclusi dalla vendita, poiché destinati a pubblica strada e quindi commercialmente privi di valore.**

E) SITUAZIONE URBANISTICA

Di seguito si relaziona sulle risultanze degli accertamenti eseguiti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Perugia (accessi atti prot. 61942, 61950, 6974 del 15/03/2023, vedasi allegato O.

Accertamenti eseguiti sugli immobili Lotto n. 1 (beni A+A1+A2)

Appartamento al piano attico e due garages siti in via del Glicini n. 71.

Con riferimento agli atti di provenienza degli immobili, oltre ai dati reperiti presso l’U.T.C., le ricerche hanno interessato i seguenti nominativi: *Omissis*.

Sul nominativo *Omissis* risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione a costruire n. 610 del 18/06/1977, relativa alla realizzazione di n. 2 edifici di abitazione e una cabina elettrica in loc. Casaglia, lottizzazione *Omissis* (bene A);
- Autorizzazione di abitabilità n. 333/352 prot. n. 38357 del 22/12/1978 (bene A);
- Concessione a costruire n. 933 del 07/07/1979, relativa alla variante alla concessione n. 610/77 (bene A);

Sul nominativo *Omissis* risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione a sanatoria n. 3575 del 28/07/1989 ai sensi della L. 47/85, afferente la tamponatura di una tettoia con posa in opera di box in lamiera e acciaio destinato a garage e perinente ad un appartamento di nuova costruzione in loc. Casaglia Alta, via dei Glicini, N.C.E.U. Fg. 239 p.lla 501 (bene A2);
- Concessione a sanatoria n. 10614 del 21/05/1997 ai sensi della L.47/85, afferente la realizzazione di una veranda al piano terzo e realizzazione di parte di un manufatto adibito a garage, in loc. Casaglia via dei Glicini n. 71 N.C.E.U. fg. 239 p.lla 496 sub 17 e p.lla 498 (beni A e A1).

Sul nominativo *Omissis*, risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione Paesaggistica n. 866 del 07/12/2012. relativa ad intervento su sedici alberature;
- Comunicazione inizio lavori pratica n. 2431/15 prot. 2015/0126173 del 22/07/2015, relativo alla manutenzione di lastrico solare e ristrutturazione balconi;
- Comunicazione inizio lavori pratica n. 2510/15 prot. 2015/0157860 del 16/09/2015, relativo al rifacimento di una parte di impermeabilizzazione della copertura.

Sul restante nominativo non risultano ulteriori titoli edilizi relativi agli immobili in esame.

Vedasi documentazione urbanistica allegato P.

Accertamenti eseguiti sull' immobile Lotto n. 2 (bene B)

Le ricerche hanno interessato i seguenti nominativi: *Omissis*.

Sul nominativo *Omissis* risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione a costruire n.2547 del 04/12/1987, relativa alla costruzione di una scala e portico previa demolizione di annessi esistenti in Perugia loc. Casaglia;
- Concessione a sanatoria n. 10961 del 21/07/1998 ai sensi della L. n. 47/85, afferente la tamponatura del portico d'ingresso, in Perugia, loc. Casaglia, via dei Ciclamini n. 25, C.T. fg. 239 p.lla 190.

Vedasi documentazione urbanistica allegato P1.

Sul restante nominativo non risultano ulteriori titoli edilizi relativi al fabbricato in esame.

Accertamenti eseguiti sull' immobile Lotto n. 3 (bene C)

Trattasi di lotto di terreno parzialmente edificabile individuato al C.T. del Comune di Perugia al Fg. n, 239 p.lla 625, si rimanda a quanto già indicato al precedente capitolo D.

Vedasi documentazione urbanistica allegato P2.

Accertamenti eseguiti sull' immobile Lotto n. 4 (bene D+D1)

Le ricerche hanno interessato i seguenti nominativi: *Omissis*.

Sul nominativo *Omissis*, risulta rilasciato il seguente titolo edilizio:

- Permesso di costruire n. 896 del 27/05/2004, relativo alla costruzione di un edificio plurifamiliare posto in Perugia loc. Tavernacce;
- Provvedimento di revoca n. 1926 del 27/10/2004, relativo alle condizioni poste nel permesso di costruire n. 896 del 27/05/2004, limitatamente alla tamponatura esterna dell'edificio da effettuare con mattoncino faccia a vista;

Sul nominativo *Omissis*, risultano rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 54 del 17/01/2007, relativo alla variante e voltura del precedente P.C. n. 896 del 27/05/2004;
- Permesso di costruire n. 627 del 20/06/2006, relativo alla variante del P. C. n. 896/2004 e successiva revoca n. 1926 /2004 e voltura da *Omissis*;
- D.I.A. n. 2818 del 23/07/2008 prot. 138628 relativa a modifica per errata rappresentazione grafica dei prospetti, modifica sistemazioni esterne e fondellature interne;
- Permesso di costruire n. 7 del 15/01/2010, relativo al rinnovo del P.C. 896/2004 e successivi per completamento opere di finitura di alcune unità immobiliari;
- DIA n. 1111 del 06/04/2010 prot. n. 64393, relativa a modifiche interne ed esterne edificio;
- Agibilità n. 149 del 05/04/2013, relativa all'immobile sito in Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25 censito al C.F. al fg. n. 39 p.lla 781 sub dal 2 al 19.

Vedasi documentazione urbanistica allegato P3.

Sul restante nominativo non risultano ulteriori titoli edilizi relativi alle porzioni di fabbricato in esame.

In riferimento agli accertamenti eseguiti presso l'UTC del Comune di Perugia, nonché da quanto rilevato in sede di sopralluogo, relativamente alla conformità urbanistica dei beni in analisi si rappresenta quanto segue:

Per il Lotto n. 1 limitatamente al bene A:

- Realizzazione abusiva di tettoia in legno al piano terzo (attico);
- Ampliamento abusivo della veranda con parziale cambio d'uso (da veranda a cucina).

Vedasi elaborato grafico dello stato di fatto allegato P4.

Tali opere risultano insanabili, in quanto costituiscono aumento di superficie e di volume superiore alle tolleranze consentite per zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

Per dette opere si dovrà provvedere al ripristino della legittimità dello stato dei luoghi mediante demolizione e ricostruzione di quanto legittimato nei titoli edilizi rilasciati.

I costi necessari al ripristino della conformità urbanistica, che riguardano sostanzialmente le demolizioni con recupero di materiali riutilizzabili (serramenti), il

trasporto a discarica e smaltimento del materiale di risulta, “eventuale” ripristino della parete della veranda così come legittimata nel titolo edilizio, si stimano in € **20.000,00**.

In riferimento al titolo edilizio in sanatoria, di cui alla concessione edilizia n. 10614 del 21/05/1997, rilasciata ai sensi della L. 47/85, afferente la veranda al piano terzo, sarà necessario ottenere nuova agibilità che tiene luogo dell’abitabilità rilasciata nel 1978. I costi per l’ottenimento della nuova agibilità vengono stimati in € **2.000,00**, comprensivi di spese tecniche e dichiarazioni di corrispondenza degli impianti termo-idraulico ed elettrico.;

Si determina pertanto un costo complessivo per il ripristino della legittimità dello stato dei luoghi e per l’ottenimento di nuova agibilità e conseguenziali, pari a circa € **22.000,00** (€ 20.000,00+2.000,00).

Per il Lotto n. 2 bene B:

Va prima di tutto evidenziato che l’immobile identificato al C.F. del Comune di Perugia Fg. 239 p.lla 190 sub 2, confina su tre lati con “corti esterne” non oggetto della presente procedura, anche se per quota, le stesse risultano catastalmente di proprietà del Sig. *Omissis* (p.lle 249, 634, 638).

Dai rilievi metrici eseguiti si evidenzia che all’interno delle particelle confinanti n. 249, 638 e 622 insiste parte di un magazzino (legittimato nel titolo edilizio come portico), realizzato in ampliamento al fabbricato in esame e comunicante sia al piano terra che al piano primo con la porzione immobiliare oggetto di procedura.

Tali anomalie condizionano di fatto in maniera negativa il valore di stima della porzione immobiliare in esame, in relazione sia agli accessi all’immobile che al possesso degli spazi esterni, vedasi grafico ed immagini riportate a pag. 33, 34 e 39.

In relazione a quanto rilevabile nei grafici allegati al titolo edilizio n. 2547/1987, si riscontrano le seguenti difformità:

- modifica delle bucatore di facciata sia al piano primo che al piano terra;
- diversa distribuzione degli spazi interni che interessano anche parti strutturali dell’edificio;
- cambio d’uso del piano terra, da fondi a cucina, soggiorno, servizio igienico e locale ripostiglio;
- presenza di un comignolo.

Vedasi elaborato grafico dello stato di fatto allegato P5.

In ordine alle difformità rilevate, atteso i tipi di abuso, la zona sottoposta a vincolo paesaggistico e dalle informazioni acquisite presso l’Ufficio Tecnico Comunale, le opere risultano sanabili, mediante presentazione di pratiche in sanatoria ed in particolare:

- Accertamento di compatibilità paesaggistica relativa alle difformità esterne (bucature di facciata);
- Sanatoria urbanistica per cambio d’uso del piano terra ai sensi della L.R. 1/2015 articolo 156 e diversa distribuzione degli spazi interni;
- Valutazione della sicurezza ai sensi del DGR 347/2019 e s.m.i..

I costi per le pratiche edilizie in sanatoria vengono come di seguito stimati:

- Pratica paesaggistica “accertamento di compatibilità paesaggistica”, diritti € 72,00, n. 3 marche da bollo € 48,00, sanzione € 1.800,00 + 600,00 + 20%= € 2.448,00, spese tecniche per valutazione di sicurezza comprensive di diritti € 2.500,00, spese tecniche per pratica paesaggistica € 3.000,00, sommano € 8.068,00 che si arrotondano ad **€ 8.000,00**;
- pratica urbanistica in sanatoria per il cambio d’uso, modifiche interne e alle bucaure di facciata, diritti € 69,00, SUC oggetto di cambio d’uso al piano terra mq. 98,00 (urbanizzazione primaria € 15,22 x mq. 98,00 = € 1.492,00 + urbanizzazione secondaria € 11,97 x mq. 98,00 = € 1.173,00) + costo di costruzione calcolato in base alla tabella G (SUC da mq. 50 a mq. 150) = € 300,00+(700/100 x mq. (SUC-50)) = € 300 + (700/100x mq. 48) = € 636,00. Sommano oneri (€ 1.492,00+€1.173,00+€636,00) = € 3.301,00 x 2⁴ = € 6.602,00 + diritti € 69,00 = **€ 6.671,00**.

Vanno aggiunte le spese tecniche per la pratica di sanatoria, oltre a quelle relative all’ottenimento di agibilità, dichiarazioni di conformità/corrispondenza degli impianti (termo-idraulico ed elettrico), spese tecniche per AQE, spese tecniche per ex L.10 (impianto riscaldamento) che si stimano in **€ 5.000,00**.

Vanno inoltre valutati i costi di ripristino dello stato dei luoghi relativi ai collegamenti abusivi con l’ampliamento posto sul retro del fabbricato, inibendo al riguardo l’accesso sull’altra proprietà. Si valuta un costo di **€ 1.000,00** per l’installazione di parapetti in ferro sia al piano primo che al piano terra in corrispondenza delle porte finestra.

Sommano € 20.671,00 che si arrotondano ad **€ 20.700,00**

Si determina pertanto un costo complessivo per l’ottenimento dei titoli abilitativi in sanatoria e conseguenziali, pari a circa **€ 20.700,00** (€ 8.000,00 + 6.671,00 + 5.000,00 + 1.000,00).

Sul punto lo scrivente specifica che nella valutazione complessiva dei costi necessari per l’ottenimento del titolo edilizio in sanatoria, non ha tenuto conto di eventuali opere di adeguamento sismico che potrebbero essere impartite dalla Regione – genio civile.

Per il Lotto n. 4 limitatamente al bene D:

In relazione a quanto rilevabile nei grafici allegati al titolo edilizio assentiti, si riscontrano le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni che non interessa parti strutturali dell’edificio, in particolare è stata demolita la parete divisoria tra la cucina ed il soggiorno;
- realizzazione di box per protezione caldaia murale, realizzato al piano primo all’interno del ballatoio/terrazzo d’ingresso all’appartamento.

Vedasi elaborato grafico dello stato di fatto allegato P6.

⁴ Trattasi di sanatoria quindi i costi di urbanizzazione e di costruzione sono raddoppiati.

In ordine alle difformità rilevate, atteso i tipi di abuso e dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, le opere risultano sanabili, mediante presentazione di pratica in sanatoria ed in particolare:

- pratica edilizia in sanatoria per opere interne (demolizione tramezzatura) e realizzazione del box a protezione della caldaia murale quest'ultimo delle dimensioni di ml. 1,32 x ml. 0,56, pari ad una superficie di mq. 0.74;
- conseguente ottenimento di nuova agibilità che tiene luogo di quella precedente.

Il costo per le pratica edilizia in sanatoria e conseguenziali vengono come di seguito stimati:

- Pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne ed esterne, diritti € 69,00, sanzione € 1.000,00, spese tecniche € 2.000,00, sommano € 3.069,00 che si arrotondano ad € 3.100,00;
- Pratica per l'ottenimento di nuova agibilità, spese tecniche € 1.000,00, dichiarazioni di conformità/corrispondenza degli impianti (termo-idraulico ed elettrico) € 900,00, sommano € 1.900,00.

Si determina pertanto un costo complessivo per l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria e conseguenziali, pari a circa € **5.000,00** (€ 3.100,00+1.900,00).

Di seguito si ripota uno schema riassuntivo dei costi necessari al ripristino della conformità urbanistica e della legittimità dello stato dei luoghi, in base alla formazione dei lotti.

Lotto n. 1 (bene A) Fg. 239 p.lla 496 sub 17	Ripristino della legittimità dello stato dei luoghi (demolizioni e ripristino veranda); Agibilità che tiene luogo della precedente abitabilità.	€ 22.000,00
Lotto n. 2 (bene B) Fg. 239 p.lla 190 sub 2	Pratica edilizia in sanatoria; Accertamento di compatibilità paesaggistica; Pratica edilizia in sanatoria; Agibilità; Opere che inibiscono il passaggio su altra proprietà (locale chiuso al piano terra e terrazzo non praticabile al piano primo).	€ 20.700,00
Lotto n. 4 (bene D) Fg. 39 p.lla 781 sub 19	Pratica edilizia in sanatoria; Agibilità che tiene luogo della precedente.	€ 5.000,00

F) CONDOMINIO

Per gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, dalle informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi, non risultano costituiti condomini, eccetto per i beni di cui al lotto 1 (beni A+A1+A2) i quali fanno parte del condominio via dei Glicini n. 71, C.F. 94075920549.

Lo scrivente C.T.U., previo colloquio telefonico con l'amministratore del condominio, "Omissis" trasmetteva in data 18/04/2023 per via e-mail, richiesta di documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto della presente perizia, vedasi allegato Q.

L' amministratore, trasmetteva in risposta al sottoscritto C.T.U. per via email pec, la seguente documentazione e dichiarazione:

- in data **20/04/2023**:

- 1) Prospetto tabelle raggruppato per proprietario (allegato);
- 3) Situazione versamenti anno 2023 (allegato);
- 4) Non sono state deliberate spese straordinarie;
- 5) Ad oggi non sussistono pendenze, vedere allegato inerente al punto 3;
- 6) Non ci sono cause in corso;
- 7) Esiste un parcheggio condominiale dove però non sono assegnati i posti;
- 8) Regolamento di condominio (allegato);

Dalla documentazione trasmessa si riscontra quanto segue:

- millesimi di proprietà, desunti dalla tabella millesimi:

Tabella A 94,10;

Tabella B riscaldamento 73,4;

Tabella C scale 109;

Tabella D garage ---- ;

Preventivo ripartizioni spese per anagrafica, come da tabella trasmessa:

Tabella A spese generali millesimi 94,10 = spese generali € -483,93;

Tabella B riscaldamento millesimi 73,40 = € -1.167,06;

Tabella C scale millesimi 109 = € -441,45;

Tabella D garage spese generali = -----

Totale gestione anno 2023 € -2.092,44;

Saldi di fine Es. prec. Anno 2022 € 504,44;

Totale - € 2.092,44 (l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e manutenzione per l'anno 2023)

- non si rilevano spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni;

Vedasi documentazione trasmessa dall'amministratore allegato Q1.

G) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Non risultano ulteriori formalità rispetto a quelle indicate al capitolo B.

In base agli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia (vedasi allegato R), veniva accertato che nel sistema informatico dell'anagrafe tributaria, sul nominativo *Omissis*, è presente in qualità di dante causa, il seguente **contratto di locazione che riguarda esclusivamente il lotto 4 (bene D)**:

- Contratto di locazione n. 4401 serie 3T, telematico ID. : T3H21T004401000VD, stipulato il 01/04/2021 e registrato il 30/04/2021 presso l'ufficio di DPPG UT Perugia, richiedente la registrazione: *Omissis*, relativo a: L1-locazione di immobile ad uso abitativo testo conservato da parte del richiedente, dati del contratto: durata dal 01/04/2021 al 31/03/2025;

In riferimento all'attestato rilasciato dall'agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Perugia, il testo del contratto è conservato da parte del richiedente, quindi previo contatto telefonico con l'esecutato lo scrivente chiedeva copia del contratto di locazione. L'esecutato tramite il commercialista Dott.ssa *Omissis* trasmetteva per via mail ordinaria, copia del modello RIL e copia del contratto di locazione sopra indicato. Sul punto lo scrivente riferisce che la copia del contratto trasmessa non riporta la sottoscrizione delle parti.

La locazione ha la durata di quattro anni a partire dal 01/04/2021 fino al 31/03/2025, con canone annuo di locazione di € 4.800,00 da pagarsi in 12 rate uguali, scadenti il 5 di ogni mese (€ 400,00), vedasi allegato M.

In considerazione della data di trascrizione del pignoramento 12/10/2022 (Part. n. 21246) che della durata della locazione (anni quattro) scadenza il 31/03/2025, la locazione risulta anteriore all'atto esecutivo, pertanto opponibile alla procedura esecutiva fino al termine dei quattro anni.

In riferimento a quanto riportato nei capitoli precedenti saranno a carico dell'aggiudicatario i seguenti oneri:

Per il lotto n. 1 (bene A+A1+A2)

- Cap.A pag.11 – regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare identificata con la p.lla 496 sub 17, il cui costo è stato valutato in € 2.500,00;
- Cap. E pag. 64,65 Ripristino della legittimità dello stato dei luoghi (demolizioni e ripristino veranda), pratica per l'ottenimento dell'Agibilità che tiene luogo della precedente abitabilità € 22.000,00;

Sommano € 24.500,00

Per il lotto n. 2 (bene B)

- Cap.A pag.11 – regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare identificata con la p.lla 190 sub 2, il cui costo è stato valutato in € 2.500,00;
- Cap. E pag. 65,66 – pratica edilizia in sanatoria e conseguenziali, il cui costo è stato valutato in € 20.700,00;

Sommano € 23.200,00.

Per il lotto n. 4 (bene D)

- Cap.A pag.11 – regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare identificata con la p.lla 190 sub 2, il cui costo è stato valutato in € 1.500,00;
- Cap. E pag. 66,67 – pratica edilizia in sanatoria e conseguenziali, il cui costo è stato valutato in € 5.000,00.
- accertare la proprietà del ballatoio/terrazzo d'ingresso all'appartamento o parte dello stesso, poiché dal rogito notarile (Notaio Sciarra rep. 193356 del 15/12/2009)

e relativi elaborati grafici allegati, non è possibile distinguere le proprietà condominiali da quelle esclusive.

Sommano € **6.500,00**.

Le formalità che saranno cancellate a cura della procedura sono le seguenti:

- Ipoteca volontaria n. 2306 del 22/06/2016;
- Pignoramento n. 21246 del 12/10/2022.

H) VALUTAZIONE

Al fine di accertare il più probabile valore di mercato degli immobili descritti ai capitoli precedenti, si è ritenuto opportuno procedere secondo il metodo della **STIMA DIRETTA**.

Per la, **stima diretta**, si è fatto riferimento ai valori di beni analoghi aventi medesime tipologie caratteristiche (parametro adottato il mq), oggetto di recenti trasferimenti, avvenuti nella stessa area.

A tale scopo le indagini di mercato esperite dallo scrivente, compiute presso agenzie immobiliari del posto, in correlazione ai dati forniti dall'Agazia del Territorio, Osservatorio Immobiliare (vedasi allegato S) e rapportati ai valori indicati dal Listino immobiliare dalla Camera del Commercio di Perugia (vedasi allegato T), hanno consentito di determinare il valore dei beni oggetto di consulenza.

STIMA DIRETTA

OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Preliminarmente si osservi che L'Osservatorio individua nello specifico la zona in esame, Perugia (PG), loc. Casaglia Via Dei Glicini n. 71 e via dei Ciclamini n. 27 con il Codice di Zona C2, mentre per loc. Tavernacce, Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25 Codice di Zona D5.

Di seguito si riporta una vista della mappa di zona O.M.I. loc. Casaglia e loc. Tavernacce .



Mappa zona OMI

Per quanto sopra si considerano i valori di mercato indicati dall'Osservatorio Immobiliare, secondo semestre 2022, per la tipologia residenziale abitazioni di tipo civile (*categoria A/2*) abitazioni di tipo economico (*categoria A/4*) e box (*categoria C/6*), zona Casaglia, via Dei Glicini n. 71 e via dei Ciclamini n. 25 e quelli in zona Tavernacce, Strada Tiberina Nord 421/Z-25.

Nel dettaglio:

ZONA C2 (loc. Casaglia)

Abitazioni di tipo civile – Fascia/zona semicentrale, codice di zona C2, microzona catastale 2, tipologia prevalente ville villini, destinazione residenziale, riporta un valore variabile tra € 850,00 ed € 1.300,00 al mq., a seconda dello stato conservativo;

Abitazione di tipo economico – Fascia/zona semicentrale, codice di zona C2, microzona catastale 2, tipologia prevalente ville villini, destinazione residenziale, riporta un valore variabile tra € 810,00 ed € 1.100,00 al mq., a seconda dello stato conservativo;

Box – Fascia/zona semicentrale, codice di zona C2, microzona catastale 2, tipologia prevalente ville villini, destinazione residenziale, riporta un valore variabile tra € 570,00 ed € 850,00 al mq., a seconda dello stato conservativo;

ZONA D5 (loc. Tavernacce)

Abitazioni di tipo civile – Fascia/zona periferica, codice di zona D5, microzona catastale 5, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, riporta un valore variabile tra € 760,00 ed € 1.050,00 al mq., a seconda dello stato conservativo;

Box – Fascia/zona periferica, codice di zona D5, microzona catastale 5, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale, riporta un valore variabile tra € 260,00 ed € 385,00 al mq., a seconda dello stato conservativo.

LISTINO IMMOBILIARE CAMERA DI COMMERCIO DI PERUGIA

Il listino immobiliare Camera di Commercio di Perugia, primo trimestre 2023, indica per la tipologia abitazioni e negozi in **zona Semicentro (Casaglia)**, i seguenti valori:

Abitazioni – riporta un valore per il nuovo variabile tra € 1.500,00 ed € 2.600,00 ristrutturato variabile tra € 1.000,00 ed € 1.600,00 al mq., abitabile variabile tra € 900,00 ed € 1.300,00 al mq., da ristrutturare variabile tra € 600,00 ed € 1.000,00 al mq., a seconda dello stato conservativo;

In **zona Periferia (Tavernacce)**, i seguenti valori:

Abitazioni – riporta un valore per il nuovo variabile tra € 1.200,00 ed € 1.900,00 ristrutturato variabile tra € 800,00 ed € 1.100,00 al mq., abitabile variabile tra € 600,00 ed € 800,00 al mq., da ristrutturare variabile tra € 300,00 ed € 600,00 al mq., a seconda dello stato conservativo.

Atteso le condizioni conservative dei beni in esame e la tipologia si ritiene adottare i seguenti valori:

- per l'abitazione di tipo civile cat. A/2 sita in loc. Casaglia via dei Glicini n. 71, valore medio indicato dall'Osservatorio Immobiliare € 1.075,00 al mq. e quello medio indicato nel listino immobiliare Camera di Commercio di Perugia € 1.100,00 al mq. per abitazioni abitabili;
- per il box sito in loc. Casaglia, via dei Glicini n. 71, il valore minimo indicato dall'Osservatorio Immobiliare € 570,00 al mq.;
- per l'abitazione di tipo economico cat. A/4 sita in loc. Casaglia via dei Ciclamini n. 25 valore medio indicato dall'Osservatorio Immobiliare € 955,00 al mq. e quello medio indicato nel listino immobiliare Camera di Commercio di Perugia € 1.300,00 al mq. per abitazioni ristrutturate;
- per l'abitazione di tipo civile cat. A/2 in loc. Tavernacce Strada Tiberina nord n. 421/Z-25, valore medio indicato dall'Osservatorio Immobiliare € 905,00 al mq. e quello medio indicato nel listino immobiliare Camera di Commercio di Perugia € 950,00 al mq. per abitazioni "ristrutturate"⁵;
- per il box sito in loc. Tavernacce, Strada Tiberina Nord, il valore medio indicato dall'Osservatorio Immobiliare € 322,50 al mq.;

Per quanto attiene ai valori desumibili da indagini di mercato e dal web, per beni aventi medesime caratteristiche e tipologia le ricerche eseguite, hanno consentito di rilevare, sempre in base allo stato conservativo, quanto segue:

Abitazioni (cat. A/2) loc. Casaglia via dei Glicini – valore di mercato variabile tra 800,00 ad € 1.200,00 al mq;

Box loc. Casaglia – valore di mercato variabile tra 350,00 ad € 600,00 al mq;

Abitazioni (cat. A/4) loc. Casaglia via dei Ciclamini – valore di mercato variabile tra 700,00 ad € 1.000,00 al mq;

Abitazioni (cat. A/2) loc. Tavernacce – valore di mercato variabile tra 700,00 ad € 1.000,00 al mq;

Box loc Tavernacce. – valore di mercato variabile tra 400,00 ad € 600,00 al mq

⁵ In considerazione dell'anno di costruzione e dello stato conservativo.

Si determina pertanto:

Abitazione in via dei Glicini n. 71

Si considera il valore medio espresso dall'Osservatorio, sommato poi con quello medio indicato dal Listino camera di commercio (*abitabile*), mediando poi il risultato ottenuto con quello medio fornito dalle ricerche commerciali:

$€ 1075,00 + € 1.100,00 / 2 = € 1.087,50$ al mq. (valore medio Osservatorio Immobiliare, Listino Camera di Commercio);

Poi si opera la media del valore determinato, con quello medio di mercato, ottenendo:
 $€ 1085,50 + (€ 800,00 + € 1.200,00/2)/2 = € 1042,75$ al mq. che si arrotonda ad **€ 1050,00 al mq.**

Garage "Box" in via dei Glicini n. 71

Atteso le condizioni conservative del bene in esame si ritiene adottare il valore minimo indicato dall'Osservatorio Immobiliare di € 570,00 al mq.

Poi mediando con quello minimo di mercato, si ottiene:

$€ 570,00 + € 350,00 / 2 = € 460,00$ al mq.

Abitazione in via dei Ciclamini n. 27

Si considera il valore medio espresso dall'Osservatorio, sommato poi con quello medio indicato dal Listino camera di commercio (*abitabile*), mediando poi il risultato ottenuto con quello medio fornito dalle ricerche commerciali:

$€ 955,00 + € 1.300,00 / 2 = € 1.127,50$ al mq. (valore medio Osservatorio Immobiliare, Listino Camera di Commercio);

Poi si opera la media del valore determinato, con quello medio di mercato, ottenendo:
 $€ 1.127,50 + (€ 700,00 + € 1.000,00/2)/2 = € 988,75$ al mq. .

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile, a confine diretto con la pubblica strada, e in relazione al possesso degli spazi esterni che di fatto configurano la porzione in esame interclusa, in ragione che le corti esterne non sono ricomprese nella presente procedura, anche se in parte di proprietà dell'esecutato.

Tali specifici aspetti, come già accennato ai paragrafi introduttivi, condizionano di fatto la commerciabilità del bene, poiché l'accesso agli stessi è quanto meno condizionato da servitù di passaggio già consolidata o da costituirsi in favore dei futuri acquirenti.

In concreto la stima deve tenere conto sia di tali particolari e vincolanti anomalie, che della maggior difficoltà di vendita per quote indivise, come nel caso di specie, e pertanto si ritiene operare al prezzo stimato un decremento pari al 25%, onde pervenire ad un prezzo di stima di € 741,56 al mq., che si arrotonda ad **€ 740,00 al mq.**

Abitazione in Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25

Si considera il valore medio espresso dall'Osservatorio, sommato poi con quello medio indicato dal Listino camera di commercio (*abitabile*), mediando poi il risultato ottenuto con quello medio fornito dalle ricerche commerciali:

$€ 905,00 + € 950,00 / 2 = € 927,50$ al mq. (valore medio Osservatorio Immobiliare, Listino Camera di Commercio);

Poi si opera la media del valore determinato, con quello medio di mercato, ottenendo:

€ 927,50 + (€ 700,00 + € 1.000,00/2)/2=€ 888,75 al mq. che si arrotonda ad € **890,00 al mq.**

Garage "Box" in Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25

Atteso le condizioni conservative del bene in esame si ritiene adottare il valore medio indicato dall'Osservatorio Immobiliare di € 322,50 al mq.

Poi mediando con quello medio di mercato, si ottiene:

€ 322,50 + € 500,00 / 2 = € 411,25 al mq. che si arrotonda ad € **410,00 al mq.**

VALUTAZIONE LOTTO N. 1 (bene A+A1+A2)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1:

LOTTO 1 (bene A+A1+A2)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1:

Appartamento (bene A) – Fg. 239 particella n. **496 sub 17**, Rendita € 451,90;

Garage (bene A1) – Fg. 239 particella n. **498**, Rendita Euro 14,10;

Garage (bene A2) – Fg. 239 particella n. **501**, Rendita Euro 18,08.

Appartamento (bene A):

Di seguito si procede alla determinazione del più probabile valore del bene in esame, mediante il procedimento di stima DIRETTA sviluppata considerando la consistenza della proprietà (sup. commerciale) ed applicando i relativi coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi appartamento⁶:

- Piano;
- Stato conservativo;
- Affaccio;
- Esposizione;
- Altezza dei soffitti;
- Vista;
- Regime locativo;
- Tipologia del fabbricato;
- Stato conservativo del fabbricato;
- Spazi condominiali;

Superficie ai fini commerciali piano terzo (attico): mq. 132,47

Mq. 132,47 x € 1050,00 al mq = € **139.093,50**

Di seguito si calcola la valutazione del bene applicando i coefficienti correttivi.

- Piano (attico) senza ascensore 0,95;
- Stato conservativo 1,00;
- Affaccio 1,00;
- Esposizione 1,00;

⁶ I coefficienti correttivi sono stati desunti dal software edito da DEI - Valutazione degli immobili.

- Altezza dei soffitti 1,00;
- Vista 1,05;
- Regime locativo 1.00;
- Tipologia del fabbricato 1,00;
- Stato conservativo del fabbricato 0,90;
- Spazi condominiali 1,00;

Prodotto coefficienti 0,897

Si determina il più probabile valore di mercato:

0,897 (prod.coeff.) x € 139.093,50 = € **124.766,87**

Il valore stimato dell'appartamento lotto n. 1 (bene A) è di € **124.766,87**

Garage (bene A1):

Di seguito si procede alla determinazione del più probabile valore del bene (garage "box), mediante il procedimento di stima DIRETTA sviluppata considerando la consistenza della proprietà (parametro adottato il mq.) ed applicando i relativi coefficienti correttivi.

Superficie ai fini commerciali: mq. 14,12

Mq. 14,12 x € 460,00/mq = € 6.495,20.

Coefficiente correttivo: Stato conservativo 0,85⁷;

0,85 x € 6.495,20 = € 5.520,92

Il valore stimato del garage lotto n. 1 (bene A1) è di € **5.520,92**

Garage (bene A2):

Di seguito si procede alla determinazione del più probabile valore del bene (garage "box), mediante il procedimento di stima DIRETTA sviluppata considerando la consistenza della proprietà (parametro adottato il mq.) ed applicando i relativi coefficienti correttivi.

Superficie ai fini commerciali: mq. 14,09

Mq. 14,09 x € 460,00/mq = € 6.481,40.

Coefficiente correttivo: Stato conservativo 0,85;

0,85 x € 6.481,40 = € 5.509,19

Il valore stimato del garage lotto n. 1 (bene A2) è di € **5.509,19**

A questo punto dal valore stimato vanno detratti i costi necessari al ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo della stima eseguita per il **Lotto n. 1** (bene A+A1+A2), decurtando dal valore di stima i costi per la sanatoria edilizia, per le demolizioni di opere abusive e per le necessarie pratiche catastali.

Lotto n. 1 (bene A+A1+A2)	
Appartamento (bene A), C.F. Fg. 239 p.la 496 sub 17;	€ 124.766,87
Costi di ripristino della conformità catastale;	- € 2.500,00
Costi per il ripristino della legittimità dello stato dei luoghi (demolizioni, smaltimenti e ripristino veranda);	- € 20.000,00

⁷ In ragione dei costi di bonifica della copertura (presenza di amianto).

Costi per pratica edilizia relativa all'ottenimento di agibilità che tiene luogo della precedente abitabilità;	- € 2.000,00
Garage (bene A1), C.F. Fg 239 p.la 498;	€ 5.520,92
Garage (bene A2), C.F. Fg 239 p.la 501;	€ 5.509,19
Totale valore stimato per il Lotto n. 1 (bene A+A1+A2)	€ 111.296,98

Il valore di stima finale del **lotto n. 1 (bene A+A1+A2)** è di € 111.296,98 che si arrotonda ad € **111.300,00**.

VALUTAZIONE LOTTO N. 2 (bene B)

Diritti di piena proprietà per la quota di 9/18:

Porzione di abitazione – Fg. 239, p.la **190 sub 2**, categoria A/4, Rendita € 445,44.

Porzione di abitazione (bene B) :

Di seguito si procede alla determinazione del più probabile valore del bene in esame, mediante il procedimento di stima DIRETTA sviluppata considerando la consistenza della proprietà (sup. commerciale) ed applicando i relativi coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi unità abitativa⁸:

- Tipologia;
- Stato conservativo esterno;
- Stato conservativo interno;
- Prospetti;
- Vista;
- Esposizione
- Regime locativo;
- Dotazioni comuni;

Superficie ai fini commerciali piano terra, primo e secondo: mq. 217,65

Mq. 217,65 x € 740,00 al mq = € **161.061,00**

Di seguito si calcola la valutazione del bene applicando i coefficienti correttivi.

- Tipologia 0.97;
- Stato conservativo esterno 0.95;
- Stato conservativo interno 1,05;
- Prospetti 0.98;
- Vista 1,00;
- Esposizione 1,00;
- Regime locativo 1.00;
- Dotazioni comuni 1,00.

Prodotto coefficienti 0,948

⁸ I coefficienti correttivi sono stati desunti dal software edito da DEI - Valutazione degli immobili.

Si determina il più probabile valore di mercato:

0,948 (prod.coeff.) x € 161.061,00= € **152.685,83**

Il valore stimato della porzione di abitazione lotto n. 2 (bene B) è di € **152.685,83**

A questo punto dal valore stimato vanno detratti i costi necessari al ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo della stima eseguita per il **Lotto n. 2** (bene B), decurtando dal valore di stima i costi per la sanatoria edilizia, per le necessarie pratiche catastali e conseguenziali.

Lotto n. 2 (bene B)	
Porzione di abitazione (bene B), C.F. Fg. 239 p.la 190 sub 2;	€ 152.685,83
Costi di ripristino della conformità catastale;	- € 2.500,00
Costi per pratiche in sanatoria (paesaggistica e urbanistica), agibilità dell'immobile, oltre ad opere di ripristino dello stato dei luoghi (inibizione degli accessi su altra proprietà).	- € 20.700,00
Totale valore stimato per il Lotto n. 2 (bene B)	€ 129.485,83

Il valore di stima finale del bene identificato con il **lotto n. 2 (bene B)** è di € 129.485,83 che si arrotonda ad € **129.500,00**.

In riferimento alla sola quota pignorata indivisa pari ad 1/2 (9/18) dell'intero, il valore della piena proprietà di spettanza dell'esecutato *Omissis* è determinato come di seguito:

Lotto n. 2 (bene B) valore di stima € 129.500,00/2 = € 64.750,00 (pari ad 1/2 della piena proprietà).

VALUTAZIONE LOTTO N. 3 (bene C)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1:

Lotto di terreno parzialmente edificabile – Fg. 239, p.la **627**, Reddito Domenicale € 8,10, Reddito Agrario € 8,55.

Al fine di accertare il più probabile valore di mercato del lotto di terreno descritto ai capitoli precedenti, si è ritenuto opportuno procedere secondo il metodo della STIMA DIRETTA, determinando il valore venale dello stesso se immesso nel mercato, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

La stima viene articolata considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'attualità del terreno in esame, quali: la consistenza della proprietà, l'ubicazione, gli accessi, le dimensioni del lotto, il grado di urbanizzazione della zona, i servizi esistenti, la presenza di vincoli urbanistici, la destinazione di piano regolatore vigente.

Le indagini di mercato esperite dallo scrivente, compiute presso agenzie immobiliari del posto al fine di rilevare prezzi storici, certi e recenti, in correlazione ai valori deliberati dal Comune di Perugia per pagamenti delle imposte, hanno consentito di accertare dei prezzi noti che permettono di determinare il valore del bene oggetto di consulenza.

In altri termini sono stati considerati terreni aventi medesime e/o simili caratteristiche e tipologia, determinando un valore pari ad € 70,00⁹ al mq per la zona “B4”, mentre per il terreno residuo, ricadente in zona agricola del PRG vigente “Eb2”, si ritiene adottare un valore di € 10,00 al mq..

Tenendo conto dei dati metrici ricavati in grafica, mediante sovrapposizione della mappa catastale con il PRG vigente, di seguito si determina il valore del terreno in oggetto:

-Porzione di terreno ricadente in zona di PRG vigente “B4”:

mq. 1,000,00 x € 70,00/mq = € 70.000,00;

-Porzioni di terreno ricadenti in zona di PRG vigente “Eb2”:

mq. 742,00 x € 10,00¹⁰/mq = € 7.420,00

Valore totale del lotto di terreno parzialmente edificabile è pari ad € 77.420,00 che si arrotonda ad € 77.400,00.

Il valore di stima finale del **lotto n. 3 (bene C)** è di **€ 77.400,00**.

VALUTAZIONE LOTTO N. 4 (bene D+D1)

LOTTO 4 (bene D+D1)

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1:

Appartamento (bene D) – Fg. 39 particella n. **781 sub 19**, Rendita Euro 387,34;

Garage (bene D1) – Fg. 39 particella n. **781 sub 5**, Rendita Euro 37,18;

Proporzionali diritti su parti comuni identificate al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 39 particella 781 sub 1 (B.C.N.C. corte e rampa) e p.lla 793 (B.C.N.C. corte e rampa).

Appartamento (bene D) :

Di seguito si procede alla determinazione del più probabile valore del bene in esame, mediante il procedimento di stima DIRETTA sviluppata considerando la consistenza della proprietà (sup. commerciale) ed applicando i relativi coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi appartamento¹¹:

- Piano;
- Stato conservativo;
- Affaccio;
- Esposizione;
- Altezza dei soffitti;
- Vista;
- Regime locativo;
- Tipologia del fabbricato;
- Stato conservativo del fabbricato;
- Spazi condominiali;

⁹ In linea con quanto indicato nel Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia I° trimestre 2023.

¹⁰ In ragione del futuro servizio all'area edificabile (pertinenze di fabbricati residenziali).

¹¹ I coefficienti correttivi sono stati desunti dal software edito da DEI – Valutazione degli immobili.

Superficie ai fini commerciali piano primo: mq. 82,56

Mq. 82,56 x € 890,00 al mq = € 73.478,40

Di seguito si calcola la valutazione del bene applicando i coefficienti correttivi.

- Piano (primo) 0,95;
- Stato conservativo 1,05;
- Affaccio 0,98;
- Esposizione 1,00;
- Altezza dei soffitti 1,00;
- Vista 1,00;
- Regime locativo 0,85;
- Tipologia del fabbricato 1,00;
- Stato conservativo del fabbricato 1,00;
- Spazi condominiali 1,00;

Prodotto coefficienti 0,831

Si determina il più probabile valore di mercato:

0,831 (prod.coeff.) x € 73.478,40 = € 61.060,55

Il valore stimato dell'appartamento lotto n. 1 (bene A) è di € 61.060,55

Garage (bene D1):

Di seguito si procede alla determinazione del più probabile valore del bene (garage "box), mediante il procedimento di stima DIRETTA sviluppata considerando la consistenza della proprietà (parametro adottato il mq.).

Superficie ai fini commerciali: mq. 26,70

Mq. 26,70 x € 410,00/mq = € 10.947,00.

Il valore stimato del garage lotto n. 5 (bene E1) è di € 10.947,00

A questo punto dal valore stimato vanno detratti i costi necessari al ripristino della conformità urbanistica e catastale.

Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo della stima eseguita per il **Lotto n. 5** (bene E+E1), decurtando dal valore di stima i costi per la sanatoria edilizia e per le necessarie pratiche catastali.

Lotto n. 4 (bene D+D1)	
Appartamento (bene D), C.F. Fg. 39 p.la 781 sub 19;	€ 61.060,55
Costi di ripristino della conformità catastale (bene E + E1);	- € 1.500,00
Costi per la pratica edilizia in sanatoria (bene E);	- € 3.100,00
Costi per pratica edilizia relativa all'ottenimento di agibilità che tiene luogo della precedente (bene E);	- € 1.900,00
Garage (bene D1), C.F. Fg. 39 p.la 781 sub 5;	€ 10.947,00
Totale valore stimato per il Lotto n. 4 (bene D+D1)	€ 65.507,55

Il valore di stima finale del **lotto n. 4 (bene D+D1)** è di € 65.507,55 che si arrotonda ad **€ 65.500,00**.

Di seguito si riporta un prospetto riassuntivo della stima eseguita:

DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	VALORE
LOTTO N. 1 (Bane A+A1+A2), diritti di piena proprietà per 1/1		
Appartamento in Perugia (PG), via dei Glicini n. 71	C.F. Fg 239, p.la 496 sub 17, categoria A/2, cl.4, cons. 7 vani sup. catastale totale mq. 147, escluse aree scoperte mq. 129, Rendita € 451,90.	€ 111.300,00
Garage in Perugia (PG), via dei Glicini	C.F. Fg 239, p.la 498, categoria C/6, cl.3, cons. 13 mq., sup. catastale totale mq. 14, Rendita € 14,10.	
Garage in Perugia (PG), via dei Glicini n. 71	C.F. Fg 239, p.la 501, categoria C/6, cl.4, cons. 14 mq., sup. catastale totale mq. 14, Rendita € 18,08.	
TOTALE LOTTO 1 (bene A+A1+A2) piena proprietà per 1/1.		€ 111.300,00
LOTTO N. 2 (bene B), diritti di piena proprietà per 9/18 pari ad 1/2.		
Porzione di abitazione in Perugia (PG) via dei Ciclamini n. 27	C.F. Fg 239, p.la 190 sub 2, categoria A/4, cl.5, cons. 7,5 vani, sup. catastale totale mq. 160, escluse aree scoperte mq. 160 Rendita € 445,44	€ 64.750,00
TOTALE LOTTO 2 (bene B) piena proprietà per 9/18 pari ad 1/2.		€ 64.750,00
LOTTO N. 3 (bene C), diritti di piena proprietà per 1/1		
Terreno parzialmente edificabile in Perugia (PG), via dei Ciclamini	C.T. Fg 239, p.la 627, seminativo arborato, classe 3, sup. mq. 1.742, Reddito Domenicale € 8,10, Reddito Agrario € 8,55.	€ 77.400,00
TOTALE LOTTO 3 (bene C) piena proprietà per 1/1.		€ 77.400,00
LOTTO N. 4 (Bene D+D1), diritti di piena proprietà per 1/1		
Appartamento in Perugia, loc. Tavernacce Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25	C.F. Fg 39, p.la 781 sub 19, categoria A/2, cl.5, cons. 5 vani, sup. catastale totale mq. 85, escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 387,34.	€ 65.500,00
Garage in Perugia, loc. Tavernacce, Strada Tiberina Nord n.421/Z-25	C.F. Fg 39, p.la 781 sub 5, categoria C/6, cl.5, cons. 24 mq., sup. catastale totale mq. 25, Rendita € 37,18.	
TOTALE LOTTO 4 (bene D+D1) piena proprietà per 1/1.		€ 65.500,00
Totale Valore degli immobili stimati Lotti 1+2+3+4		€ 318.950,00

Si allega elaborato grafico, con indicazione della formazione dei lotti (allegato U).

Copia della presente perizia viene trasmessa:

- alla parte esecutata Sig. *Omissis*, rappresentata e difesa dagli Avvocati Fabrizio Ceppi, Ermes Farinazzo, Silvia Ceppi - con Studio in Perugia, via Favorita n. 9, a mezzo di e mail pec all'indirizzo ermes.farinazzo@avvocatiperugiapec.it;

- al creditore procedente SIENA NPL 2018 S.r.l. rappresentato e difeso dall' Avv. Luca Tamburelli con studio in Perugia, Via Pellas 20/A, a mezzo e-mail pec all'indirizzo luca.tamburelli@avvocatiperugiapec.it;

Dal portale degli Uffici Giudiziari, alla data del 22/07/2023 nella procedura Es. Imm. RG. 176/2022, risultano i seguenti creditori intervenuti:

- creditore intervenuto Agenzia delle Entrate – Riscossione a mezzo e mail pec all'indirizzo protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it.

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione di consulenza tecnica sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Pertanto, nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazio per la fiducia accordata.

Si allega alla presente:

- All. A lettere raccomandate codice n° 15355982515-7 e 15355982516-9 del 07/03/2023;
- All. B verbale delle operazioni del 21/03/2023;
- All. C verbale delle operazioni del 24/03/2023;
- All. D verbale delle operazioni del 01/04/2023;
- All. E documentazione catastale: visure catastali, mappe catastali wegis, planimetrie immobili;
- All. F visure ispezione ipotecaria;
- All. F1 copia atto Francesco Alcini del 14/01/1986;
- All. F2 copia atto Brunelli del 11/12/1986;
- All. F3 copia atto Mattace del 29/11/1990 rep. 163215;
- All. F4 copia atto Mattace del 29/11/1990 rep. 163216;
- All. F5 copia atto Caiazza del 06/10/2004;
- All. F6 copia atto Sciarra del 15/12/2009;
- All. F7 copia atto Alcini del 23/12/1978;
- All. F8 copia verbale notaio Sciarra del 15/09/2005;
- All. G certificato stato di famiglia Esecutati;
- All. H certificato di residenza;
- All. I certificato di destinazione urbanistica;
- All. L certificato di residenza dell'affittuario;
- All. M contratto di locazione;
- All. N elenco strade Comune di Perugia e Delibera c.c. n. 37/2021;
- All. O richieste di accesso agli atti e protocolli UTC Comune di Perugia;
- All. P documentazione urbanistica Lotto 1 (beni A+A1+A2);
- All. P1 documentazione urbanistica Lotto 2 (bene B);
- All. P2 documentazione urbanistica Lotto 3 (bene C);
- All. P3 documentazione urbanistica Lotto 4 (beni D+D1);
- All. P4 elaborato grafico stato di fatto Lotto 1 (bene A);
- All. P5 elaborato grafico stato di fatto Lotto 2 (bene B);
- All. P6 elaborato grafico stato di fatto Lotto 4 (bene D);

- All. Q richiesta amministratore di condominio Lotto 1;
- All.Q1 documentazione condominio Lotto 1;
- All. R copia della richiesta e risposta Agenzia delle Entrate di Perugia;
- All. S copia quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (O.M.I.);
- All. T copia Listino Immobiliare Camera di Commercio di Perugia;
- All. U elaborato grafico con indicazione dei lotti.

La documentazione fotografica è inserita all'interno della perizia.

Il C.T.U.
Geom. Giulio Ricci

