

TRIBUNALE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare promossa da:

BANCA DI MANTIGNANA E PERUGIA CREDITO

COOPERATIVO UMBRO SOC. COOP.

contro

- OMISSIS -

- OMISSIS -

- OMISSIS -

* * * * *

G.E.: D.ssa Francesca Altrui

Esecuz. Immobil. n. 188/12 e n.380/12

* * * * *

Premesso che,

- il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Francesca Altrui nominava il sottoscritto Geom. Stefano Adriani, iscritto al n. 3693 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia - Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Perugia, consulente tecnico per la stima dei beni ubicati nel Comune di Perugia, Strada Ponte Pattoli - Resina n.1 A/BIS5, di proprietà per i diritti pari a 1/1 della - OMISSIS - di beni ubicati nel Comune di Perugia, Strada Tiberina Nord, n.79/r - località Monte Scosso, di proprietà per i diritti pari a 1/2 ciascuno dei - OMISSIS

- entrambi pignorati dalla Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro Soc. Coop. (procedura esecutiva n.188/12) e dalla Banca delle Marche S.p.A. (procedura esecutiva n.388/12 riunita alla precedente);

- dopo il giuramento di rito, prestato dallo scrivente in data 27/01/2014, il

G.E. poneva il seguente quesito:

"IL GIUDICE DISPONE CHE IL PERITO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITA', CONTROLLI LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CO. 2 C.P.C., SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI O INIDONEI; SUCCESSIVAMENTE,

PROVVEDA

L'ESPERTO, ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO ED ESEGUITA OGNI ALTRA OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, PREVIA COMUNICAZIONE, ALLE PARTI A MEZZO POSTA, E-MAIL O FAX, DELL'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

- ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI, COMPENSIVA DEI CONFINI, E ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, EVIDENZIANDO L'EVENTUALE NON CORRISPONDENZA DELLE CERTIFICAZIONI CATASTALI AI DATI INDICATI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ED INDICANDO TUTTI GLI ULTERIORI ELEMENTI NECESSARI PER L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO, ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO (IVI COMPRESA LA DENUNCIA AL N.C.E.U. IN RELAZIONE ALLA LEGGE N.1249/39), ACQUISENDO LA RELATIVA SCHEDA OVVERO PREDISPONENDOLA OVE MANCANTE; IN CASO DI DIFFORMITA' O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA

CORREZIONE O REDAZIONE;

- AD UNA SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI, MEDIANTE INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI CIASCUN IMMOBILE, DELLA SUA UBICAZIONE (CITTA', VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE NUMERO INTERNO), DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE FACENTI PERTE DI UN CONDOMONIO O 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'ALFABETONE GLI ACCESSORI DELLA MEDESIMA LETTERA CON UN NUMERO PROGRESSIVO;

- A VERIFICARE IL TITOLO DI PROPRIETA' E LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' (SPECIFICANDO SE SI TRATTA DI COMUNIONE LEGALE TRA I CONIUGI O ALTRO) O DI ALTRI DIRITTI PARZIALI, OVVERO INDICANDO CHIARAMENTE IL DIVERSO DIRITTO O QUOTA PIGNORATA;

- AD INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DALL'ESECUTATO O DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE E' 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, SARA' DISPOSTA INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA SENZA ULTERIORE COMPENSO;

- AD INDIVIDUARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVATI SUL BENE DISTINGUENDO TRA QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (AD ES. DOMANDE GUIDIZIALI, ATTI DI ASSEVERAMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA, CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONUGALE AL CONIUGE, PESI O LIMITAZIONI D'USO - ONERI REALI, OBBLIGAZIONI *PROPTER REM*, SERVITU', USO, ABITAZIONE, VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA, VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO-ARTISTICO) E QUELLI CHE SARANNO CANCELATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA OVVERO RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE, DIFFORMITA' 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 STRAODINARIE GIA' 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 ELENANDO CIASCUN ATTO DI ACQUISTO, CON INDICAZIONE DEI SUOI ESTREMI (DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE), E CIO' ANCHE SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE RELAZIONE NOTARILE PRODotta DAL CREDITORE PROCEDENTE;

- ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE, NONCHE' DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA. IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, AD INDICARE L'EVENTUALE SANABILITA' AI SENSI DELLE LEGGI NN. 47/85 E 724/94 E I RELATIVI COSTI, ASSUMANDO LE OPPORTUNE INFORMAZIONI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI COMPETENTI;

- AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA OPPORTUNITA' DI DISPORRE LA VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI E, IN CASO AFFERMATIVO, PROCEDERE ALLA FORMAIONE DI UNO



O PIU' LOTTI IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E PROVVEDENDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE AL GIUDICE, OVE NECESSARIO ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, 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 COEFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA, L'ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE; AD INDICARE NEI MEDESIMI PARAGRAFI ALTRESI' 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 ALTRESI' LE EVENTUALI
DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO
ECC.);

- 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
REGOLARITA' (O MENO) AMMINISTRATIVA, E DI STATO LIBERO
O MENO ESPONENDO ALTRESI' 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 NONCHE' PER EVENTUALI
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA NECESSITA' DI BONIFICA
DA EVENTUALI RIFIUTI ANCHE TOSSICI O NOCIVI; ALTRESI'
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
REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO-CATASTALE, OVVERO
SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE;



- A VALUTARE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, LA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTA' DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE, E AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, GLI ENTI CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATI IN FAVORE DELLA PROCEDURA;

- AD ALLEGARE A CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA ALMENO DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E ALMENO DUE INTERNE, NONCHE' 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;

- AD INVIARE, CONTESTUALMANTE AL DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CANCELLERIA, E COMUNQUE ALMENO QUARANTACINQUE GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, COPIA DELLA PERIZIA AL DEBITORE, AI CREDITORI PROCEDENTI ED INTERVENUTI, A MEZZO FAX, POSTA O E-MAIL, E AD ALLEGARE ALL'ORIGINALE DELLA PERIZIA UNA ATTESTAZIONE DI AVER PROCEDUTO A TALI INVII;

- A SOSPENDERE LE OPERAZIONI PERITALI IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI ACCEDERE ALL'IMMOBILE, E AD AVVERTIRE IL GIUDICE ED IL CREDITORE PROCEDENTE, AI FINI DELLA NOMINA DI CUSTODE GIUDIZIARIO;

- A RIFERIRE IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE CIRCA OGNI RICHIESTA DI SOSPENSIONE DEL CORSO DELLE OPERAZIONI PERITALI, INFORMANDO CONTESTUALMENTE LA PARTE CHE L'ESECUZIONE POTRA' ESSERE SOSPESA SOLO CON PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE SI RICORSO DELLA MEDESIMA PARTE, CUI ADERISCONO TUTTI GLI ALTRI CREDITORI;

- A FORMULARE TEMPESTIVA ISTANZA DI RINVIO DELLA UDIENZA IN CASO DI IMPOSSIBILITA' DI OSSERVANZA DEL TERMINE DI DEPOSITO, PROVVEDENDO ALTRESI' ALLA NOTIFICA ALLE PARTI.

IL G.E. ASSEGNA AL C.T.U. TERMINE SINO A 45 GIORNI PRIMA DELLA PROSSIMA UDIENZA PER IL DEPOSITO PRESSO LA CANCELLERIA DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DELLA RELAZIONE SCRITTA, DI UNA BOZZA DI ORDINANZA DI VENDITA E DI FLOPPY-DISK O CD-ROM (CONTRASSEGNA TI CON NUMERO DELLA PROCEDURA) E PER L'INVIO DELLE COPIE ALLE PARTI.

IL FLOPPY-DISK O IL CD-ROM DOVRANNO COMPRENDERE:

- UN FILE DENOMINATO "PERIZIA" (IN FORMATO WORD) CONTENENTE LA RELAZIONE PERITALE, NONCHE' 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 NECESSITA' 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).

- NR. 4 FILE DI FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE (DUE SCATTI DELL'ESTERNO E DUE SCATTI DELL'INTERNO);

DISPONE

CHE IL C.T.U. INTERVENGA ALL'UDIENZA FISSATA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA NEL CASO DI INVIO DI NOTE DA PARTE DEI CREDITORI O DEL DEBITORE, PER RENDERE I NECESSARI CHIARIMENTI AI SENSI DELL'ULTIMO COMMA DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SENZA ULTERIORE AVVISO DELLA CANCELLERIA

AUTORIZZA

IL C.T.U. AL FINE DELL'INCARICO CONFERITO, AD ACCERTARE AD OGNI DOCUMENTO MANCANTE CONCERNENTE GLI IMMOBILI PIGNORATI, NECESSARIO O UTILE PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO (CON PARTICOLARE

RIFERIMENTO ALL'ATTO DI PROVENIENZA E CON UNICA ESCLUSIONE DELLA RELAZIONE NOTARILE), IN POSSESSO DEL COMUNE, DELL'UFFICIO DEL REGISTRO, DELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI, DELL'UFFICIO DEL TERRITORIO O DEL CONDOMINIO, ACQUISENDONE ANCHE COPIA SEMPLICE, NON TROVANDO APPLICAZIONE NEL CASO DI SPECIE I LIMITI DI CUI ALLA L. 31/12/96 N. 675 COME MODIFICATA; AUTORIZZA ALTRESI' IL C.T.U. A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA RELATIVO ALL'ESECUTATO OVVERO ALL'OCCUPANTE L'IMMOBILE PIGNORATO.

In ottemperanza all'incarico affidatogli il C.T.U. ha effettuato:

- a) visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizi Catastali;
- b) visure presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- c) visure presso gli Uffici Tecnici del Comune di Perugia;
- d) visure presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Perugia;
- e) n. 2 sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Perugia , frazione Ponte Pattoli, Strada Ponte Pattoli Resina n.1 ABIS5.
- f) n. 1 sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Perugia, località Monte Scosso, Strada Tiberina Nord 79/r.

Ciò premesso,

il sottoscritto, sulla base dei dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione di stima che ha ritenuto articolare nei seguenti ca-



pitoli essenziali:

- Cap.1) LOTTO N.1

- Cap.2) OSSERVAZIONI RELATIVE AL LOTTON.2

- Cap.3) LOTTO N.2

* * * * *

Cap.1) LOTTO N.1

a) OGGETTO E CONSISTENZA DELLA STIMA

I beni oggetto di pignoramento costituenti il presente lotto sono ubicati nel comune di Perugia, Strada Ponte Pattoli – Resina n.1 A/BIS5, all'interno di una piccola area prevalentemente residenziale, a circa un Km dal centro di Ponte Pattoli (v. allegato n.1 e foto n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

Risultano essere oggetto di pignoramento i diritti di proprietà pari a 1/1 a favore della -OHUSSIS-, su porzione di edificio di maggior consistenza composto da un appartamento al piano primo e un garage al piano primo sottostrada (v. allegato n.2, 3, 4 e 5 – Lotto n.1).

L'immobile, di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima, è costituito da una palazzina, che si eleva per complessivi tre piani fuori terra, oltre al piano primo sottostrada ed al solaio di copertura, edificata nell'anno 2005 ed ultimata nell'anno 2006.

Il complesso immobiliare presenta una struttura portante in conglomerato cementizio armato a telaio con pilastri e travi, tamponature in laterizio e solai in latero-cemento, finiture esterne intonacate e tinteggiate e risulta essere in buone condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che le opere di finitura esterna (v. foto n. 3, 4, 5 e 6 allegata doc. fot. –

Lotto n.1).

L'appartamento oggetto di stima, sito al piano primo del complesso immobiliare, è raggiungibile dall'esterno attraverso il vano scala ad uso condominiale (v. allegato n. 3, 4 e foto n.7, 8, 9 e 10 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

L'unità immobiliare *de quo* si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 97,00 circa, così suddivisa: un ingresso/soggiorno, una cucina, due camere, due ripostigli, un bagno, un w.c. con lavanderia ed un disimpegno, che collega il reparto notte alla zona giorno (v. allegato n.4 e foto n. 11, 12, 13, 14, 15, 16,17, 18, 19, 20 e 21 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

I locali hanno un'altezza pari a m 2.70 circa e presentano pavimenti in monocottura di discreta qualità e di uguale dimensioni per la zona giorno (v. foto n.22 allegata doc. fot.), mentre il reparto notte ed il disimpegno di collegamento presentano pavimentazione in *parquette* di buona qualità e di uguali dimensioni (v. foto n. 23 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

Il bagno ed il w.c. sono pavimentati e rivestiti fino ad un'altezza di m 2.40 circa con mattonelle in ceramica di discreta qualità (v. foto n.17, 18, 19, 24 e 25 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

Le porte interne sono in legno tamburato verniciate di colore marrone chiaro, ad eccezione della porta che divide la zona giorno dal reparto notte, che risulta parte in vetro e parte in legno (v. foto n. 26 e 27 allegata doc. fot – Lotto n.1); la porta d'ingresso, del tipo blindata, è rivestita su entrambi i lati da pannelli in legno verniciato anch'esso di colore marrone (v. foto n.10 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

Gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore marrone, protetti da av-



volgibili in pvc di colore bianco (v. foto n.28 e 29 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

Il riscaldamento, realizzato con elementi radianti in alluminio, e l'acqua calda sono garantiti da una caldaia a metano autonoma, posizionata sul terrazzo posto a sud-est del fabbricato, raggiungibile dalla camera da letto (v. allegato n. 4 e foto n.30, 31 e 32 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

L'impianto elettrico risulta essere a norma; il quadro elettrico è posizionato nel disimpegno che funge da collegamento tra la zona giorno e il reparto notte; il contatore, invece, risulta posizionato esternamente al piano terra, nelle vicinanze del portone di ingresso ad uso condominiale (v. foto n.33 e 34 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

A corredo dell'unità immobiliare oggetto di stima, risultano n.4 terrazze, due a servizio della zona giorno, di cui una di mq. 5,00 circa raggiungibile dal soggiorno e l'altra di mq. 2,00 circa raggiungibile dalla cucina, e due a servizio del reparto notte, di cui una di mq. 7,00 circa raggiungibile dalla camera e dal wc e l'altra di mq. 5,00 circa raggiungibile dall'altra camera posta a sud-est del fabbricato (v. allegato n. 3, 4 e foto n. 35, 36, 37, 38, 39, 40 e 41 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

Risulta, altresì, oggetto di stima un garage sito al piano primo sottostrada, raggiungibile, esternamente, attraverso la corte comune ad uso condominiale ovvero attraverso una scala pedonale, ubicata nelle immediate vicinanze del portone di ingresso (v. allegato n. 1, 2, 3 e 5 e foto n. 42, 43 e 44 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

Detta unità si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, di mq, 28,00 circa e risulta accessibile attraverso

un infisso basculante in alluminio, motorizzato ma allo stato attuale non funzionante (v. allegato n. 5 e foto n.45 e 46 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

L'unità immobiliare presenta un'altezza pari a m. 2.80 circa, pareti e pavimentazione in cls ed è servita da impianto elettrico (v. foto n. 45 e 47 allegata doc. fot. – Lotto n.1).

Nella vendita sono compresi anche i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato come per legge (v. allegato n. 1, 2 e 3 – Lotto n.1).

* * * * *

b) PROVENIENZA STORICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'

Sulla base della relazione notarile prodotta dal creditore precedente e dopo aver effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il C.T.U. può asserire che il terreno, sul quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto di stima dal 30/03/1978 fino al 15/04/2005 risultava di proprietà del Sig. **OMISSIS**

Dal 15/04/2005 fino al 14/07/2006 il terreno e successivamente tutto il complesso immobiliare sopra realizzato, di cui fanno parte i beni oggetto di stima (appartamento al piano primo e garage al piano primo sottostrada) risultavano di proprietà della ditta **- OMISSIS -** (v. allegato n. 6 e 7 – Lotto n.1).

Dal 14/07/2006 ad oggi, a seguito dell'atto di compravendita, rogito Notaio Mario Biavati in Bastia Umbra repertorio n.14400 del 14/07/2006 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 26/07/2006 al n. 15560 di formalità, i beni oggetto di stima (appartamento al



piano primo e garage al piano primo sottostrada) risultano per la quota di piena proprietà pari a 1/1 a favore della Sig.ra OMISSIS v. allegato n. 6 e 7 – Lotto n.1).

* * * * *

c) OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA

A seguito del sopralluogo effettuato in data 2/07/2014, lo scrivente può assicurare che i beni oggetto di stima (appartamento al piano primo e garage al piano primo sottostrada), siti nel Comune di Perugia – Strada Ponte Pattoli – Resina n. 1/ABIS5, risultano occupati ed utilizzati dalla famiglia dell'esecutata Sig.ra OMISSIS.

* * * * *

d) IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI

I beni oggetto di stima sono intestati catastalmente alla ditta OMISSIS OMISSIS - proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni” e censiti al N.C.E.U. al Fg. 97 p.la n.1148 sub.13 (Categ: A/2 – classe: 5 – Consistenza: 6,5 vani - Rendita: € 503,55 - v. allegato n. 6 – Lotto n.1) per l'appartamento al piano primo e al Fg. 97 p.la n.1148 sub.3 (Categ: C/6 – classe: 4 – Consistenza: 26 mq - Rendita: € 33,57 - v. allegato n. 7 - Lotto n.1) per il garage al piano primo sottostrada.

CONFINI CATASTALI: L'unità immobiliare oggetto di stima identificata al NCEU al Fg. 97 p.la 1148 sub. 13 (appartamento) del Comune di Perugia catastalmente risulta confinare con le proprietà OMISSIS (NCEU Fg. 97 p.la 1148 sub.14), parti comuni (NCEU Fg. 97 p.la 1148 sub.1), salvo altri.

L'unità immobiliare oggetto di stima identificata al NCEU al Fg. 97 p.la 1148 sub. 3 (garage) del Comune di Perugia, catastalmente risulta confinare

con le proprietà OMISSIS (NCEU Fg. 97 p.la 1148 sub.2), parti comuni (NCEU Fg. 97 p.la 1148 sub.1), salvo altri.

* * * * *

e) REGOLARITA' EDILIZIA

Dopo aver effettuato delle indagini presso il Comune di Perugia, il CTU può asserire che il complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, è stato realizzato a seguito del permesso di costruire n. n.971 del 14/06/2005 (v. allegato n. 8 – Lotto n.1).

In data 20/07/2006 con il n. 725 veniva rilasciato un ulteriore permesso di costruire in sanatoria, con cui si autorizzavano lavori “varianti a sanatoria al P.d.C. n. 971 del 14/06/2005 relativo alla realizzazione di edificio per civile abitazione plurifamiliare” (v. allegato n. 9 – Lotto n.1).

In data 22/03/2007 con il n. 150 veniva rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Perugia il certificato di agibilità relativamente al complesso immobiliare, di cui fanno parte le porzioni oggetto di stima, identificate catastalmente al Fg. 97 p.la 1148 sub. 13 (appartamento) e sub.3 (garage) (v. allegato n. 10 – Lotto n.1).

f) TABELLE MILLESIMALI E REGOLARITA' DEI PAGAMENTI

CONDOMINIALI

Da informazioni acquisite *in loco* e da quanto riferito dalla proprietaria, risulta che il complesso immobiliare di che trattasi è sprovvisto sia di un amministratore di condominio che delle tabelle millesimali.

Pertanto, non si hanno informazioni in merito alla ripartizione delle spese condominiali, né in merito a eventuali morosità e cause pendenti afferenti il condominio.



* * * * *

g) METODO DI STIMA

Il criterio di valutazione che si adotta è quello della stima sintetico-comparativa.

Il valore unitario viene riferito ad un parametro tecnico identificato nella superficie espressa in metri quadrati di superficie complessiva, compresa la struttura portante e di tamponatura.

Per i terreni la valutazione è stata basata sulla relativa natura, esposizione, estensione e vincoli.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compra-vendite di immobili con tipologie e caratteristiche similari ubicate nello stesso sito.

Sono state consultate anche alcune agenzie immobiliari, dalle quali si è anche avuta conferma sulla attuale scarsa richiesta nel mercato edilizio, nonché si è fatto riferimento al listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, e alla OMI-Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Ovviamente per ciascuna unità immobiliare si è tenuto conto sia delle caratteristiche estrinseche che di quelle intrinseche, quali l'ubicazione, la dislocazione, l'esposizione, la funzionalità interna, nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

* * * * *

h) VALUTAZIONE

Posto quanto precede ed aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che

presiedono all'attività di estimatore il sottoscritto formula il seguente giudizio di stima:

Porzione di fabbricato ad uso abitativo identificato al N.C.E.U. al Fg. 97 p.lla n. 1148 sub. 13:

Appartamento al P.1°:

mq. 97,00 circa x € 1.250,00 € 121.250,00

Terrazzi ad uso esclusivo:

mq. 19,00 circa x € 430,00 € 8.170,00

Porzione di fabbricato ad uso garage identificato al N.C.E.U. al Fg. 97 p.lla n. 1148 sub. 3:

Garage al piano primo sottostrada:

mq. 28,00 circa x € 630,00 € 17.640,00

Importo Totale € 147.060,00

TALE IMPORTO PARI A € 147.000,00 (diritti di proprietà pari a 1/1)
RAPPRESENTA IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI
BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, CHE SARANNO POSTI ALL'IN-
CANTO IN UN UNICO LOTTO.

* * * * *

i) GRAVAMI

Dopo aver effettuato visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
si riferisce quanto segue:

- a decorrere dal 22/06/1995 a tutto il 22/06/2015 risultano le seguenti trascrizioni (v. allegato n. 11, 12, 13, 14 e 15 – Lotto n.1):

1)n° 15560 del 26/07/2006 (atto tra vivi – compravendita a favore della

Sig.ra DUSSIS contro DUSSIS);



2) n° 9542 del 06/06/2012 (atto giudiziario – verbale di pignoramento immo-

bili a favore della Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo

Umbro Soc. Coop. contro la **OMUSSIS** - ;

3) n° 2559 del 11/02/2014 (atto giudiziario – verbale di pignoramento immo-

bili a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro la -

OMUSSIS -) - documenti successivi correlati, trascrizione n.4164

del 13/03/2014;

4) n° 4164 del 13/03/2014 (atto giudiziario – verbale di pignoramento immo-

bili a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro la -

OMUSSIS -) - formalità di riferimento trascritta al n.2559 del

11/02/2014;

- a decorrere dal 22/06/1995 a tutto il 22/06/2015 risultano le seguenti iscri-

zioni (v. allegato n. 11, 12, 13, 14 e 15 – Lotto n.1):

1) n° 4904 del 10/11/2011 (atto giudiziario – ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo a favore della Banca delle Marche S.p.A. contro la -

OMUSSIS -).

* * * * *

Cap.2) OSSERVAZIONI RELATIVE AL LOTTO N.2

Prima di procedere alla redazione del presente elaborato peritale, lo scrivente

ritiene opportuno evidenziare che la Banca di Mantignana e di Perugia Credi-

to Cooperativo Umbro Soc. Coop., a mezzo del proprio legale, con atto data-

to 6 marzo 2012 e la Banca delle Marche S.p.A., a mezzo del proprio legale,

con atto datato 22 maggio 2012 sottoponevano a pignoramento i beni ubicati

nel Comune di Perugia - Frazione Ponte Felcino, Strada Tiberina Nord, n.79-

località Montescosso, per i diritti di nuda proprietà pari a ½ ciascuno dei

OMISSIS -

A seguito del sopralluogo effettuato *in loco*, della disamina della documentazione in atti, nonché di ricerche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia, il CTU ha potuto accertare che, a seguito del decesso degli usufruttuari

OMISSIS (avvenuto in data 22/06/1993) OMISSIS (avvenuto in data 08/08/2013), i - OMISSIS - risultano

essere, allo stato attuale, i pieni proprietari dei beni sopraelencati oggetto della procedura esecutiva n.380/12 (v. allegato n. 1 e 2 - Cap.2 Osservazioni).

Stante quanto sopra, il CTU procederà alla stima dei beni dei -

OMISSIS - per i diritti di piena proprietà pari a ½ ciascuno (individuati e descritti dettagliatamente di seguito al Cap. 3) Lotto n.2.

* * * * *

Cap.3) LOTTO N.2

a) OGGETTO E CONSISTENZA DELLA STIMA

I beni oggetto di pignoramento di cui al presente lotto sono ubicati nel comune di Perugia, Strada Tiberina Nord n.79/r - località Monte Scosso, in un'area prevalentemente residenziale, nelle vicinanze della chiesa di Monte Scosso (v. allegato n.1 - Lotto n.2).

Risultano essere oggetto di pignoramento i diritti di proprietà pari a ½ ciascuno a favore dei - OMISSIS - sulle seguenti unità immobiliari:

- fabbricato ad uso residenziale, che si eleva su due piani (piano terra e piano primo) con terreno circostante ad uso esclusivo, individuati catastalmente al fg.198 p.lla 143 sub. 1 e sub.2 (v. allegato n.1, 2 e 3 - Lotto n.2);



- fabbricato adibito a deposito/fondi con terreno circostante ad uso esclusivo, individuati catastalmente al fg.198 p.lla 141 (v. allegato n.1 e 4 – Lotto n.2);
- rata di terreno, individuata catastalmente al fg.198 p.lla 142 (v. allegato n.1 – Lotto n.2).

Il fabbricato ad uso residenziale oggetto di pignoramento (Fg. 198 p.lla 143) risulta edificato all'inizio degli anni '70 e si eleva per complessivi due piani fuori terra, oltre al solaio di copertura.

Il complesso immobiliare presenta una struttura portante in muratura, finiture esterne in parte con mattoni a faccia vista e in parte intonacate e tinteggiate e risulta in modeste condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che le opere di finitura esterna (v. foto n. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Dalla strada pubblica denominata Tiberina Nord si accede, attraverso un terrazzo ad uso esclusivo, al portone di ingresso posto al piano primo (v. allegato n. 1, 2 e foto n.6 e 7 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

L'unità immobiliare *de quo*, individuata catastalmente al fg.198 p.lla 143 sub.2, si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 140,00 circa, così suddivisa: vano scala che funge da collegamento tra il piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto, tinello con una angolo cottura, soggiorno/pranzo, tre camere, uno studio adibito a ripostiglio, un bagno ed un ampio disimpegno, che collega il reparto notte alla zona giorno (v. allegato n.3 e foto n. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

I locali hanno un'altezza pari a m 2.90 circa e presentano pavimenti in gres

porcellanato di mediocre qualità e di diverse dimensioni e colori per tutta la superficie abitativa, in pessime condizioni di manutenzione (v. foto n.22, 23, 24, 25, 26 e 27 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Il bagno è pavimentato e rivestito fino ad un'altezza di m 1.60 circa con mattonelle in ceramica, tipiche dell'epoca di costruzione, in pessimo stato di conservazione (v. foto n.20 e 28 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Le porte interne sono in legno tamburato verniciate di colore marrone (v. foto n. 29 e 30 allegata doc. fot. – Lotto n.2) e la porta d'ingresso è anch'essa in legno verniciato di colore marrone (v. foto n. 6 e 7 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Gli infissi esterni sono in legno verniciato di colore bianco, protetti da avvolgibili in pvc di colore bianco (v. foto n. 31 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Il riscaldamento è realizzato con elementi radianti in ghisa e risulta allo stato attuale non funzionante; all'interno del bagno è presente uno scaldabagno elettrico (v. allegato n. 2 e foto n. 32 e 33 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

L'impianto elettrico risulta essere funzionante, ma necessita di interventi di adeguamento; il contatore elettrico è posizionato all'interno del vano scala, che collega il piano primo al piano terra (v. foto n. 34 allegata doc. fot. - Lotto n.2).

Durante il sopralluogo il CTU ha rilevato che sulla parete esterna e sul tramezzo interno della camera posizionata a nord-est del fabbricato sono presenti lesioni di carattere anche strutturale (per una migliore descrizione vedi allegato n.2 e foto n. 35, 36 e 37 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

A corredo dell'unità abitativa risultano n.3 terrazzi ad uso esclusivo, di seguito descritti:



- il primo, ubicato ad est del fabbricato e della superficie di mq. 18,00 circa, è raggiungibile dalla strada principale e risulta a servizio dell'ingresso del fabbricato stesso e delle due camere poste al piano primo (v. allegato n. 2 e foto n.38 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

- il secondo, ubicato ad ovest del fabbricato e della superficie di mq. 7,00 circa, risulta a servizio del locale tinello posto al piano primo (v. allegato n. 2 e foto n.39 allegata doc. fot. – Lotto n.2);

- il terzo, ubicato ad ovest del fabbricato e della superficie di mq. 13,00 circa, risulta a servizio del locale soggiorno/pranzo e della camera, entrambi posti al piano primo (v. allegato n. 2 e foto n. 40 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Altresì, a corredo dell'unità abitativa, risulta al piano secondo (sottotetto) una superficie di mq. 130 circa, destinata a soffitta e deposito, completamente allo stato grezzo e priva di impiantistica. Detta superficie presenta altezze comprese tra ml. 0,30 circa e ml. 2,00 circa e risulta raggiungibile dal vano scala che collega i tre piani della proprietà (v. foto n.41, 42, 43, 44, 45 e 46 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

A servizio dell'unità abitativa sopra descritta individuata al fg.198 p.lla 143 sub.2, risulta catastalmente anche un locale avente destinazione fondo, di forma rettangolare e della superficie commerciale, compresa la muratura portante e di tamponatura, pari a mq. 55,00 circa, che risulta raggiungibile internamente attraverso il vano scala, che collega il piano primo al piano terra, ed esternamente dalla corte condominiale attraverso una porta del tipo carrabile (v. allegato n. 2 – Lotto n.2).

Risulta, altresì, oggetto di stima un garage, posto al piano terra, individuato

catastalmente al fg. 198 p.lla 143 sub.1, di forma rettangolare e della superficie commerciale, compresa la muratura portante e di tamponatura, pari a mq. 55,00 circa (v. allegato n. 3 – Lotto n.2). Tale superficie risulta raggiungibile internamente attraverso il locale adibito a fondo sito al piano primo ed esternamente dalla corte condominiale attraverso una porta del tipo carrabile (v. allegato n. 1 e 3 – Lotto n.2).

Il CTU evidenzia che durante il sopralluogo effettuato *in loco* ha rilevato che l'intera superficie posta al piano terra ha subito alla fine degli anni '80 una radicale trasformazione non risultante a livello catastale e, ad oggi, al piano terra esiste una superficie interamente adibita ad abitazione (v. allegato n. 5 – Lotto n.2).

Tale unità immobiliare si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 150,00 circa, così suddivisa: soggiorno/pranzo con una angolo cottura, tre camere, un bagno, una lavanderia, una dispensa e due ripostigli, di cui uno all'interno del vano scala condominiale ed un disimpegno di collegamento tra la zona giorno ed il reparto notte (v. allegato n. 5 e foto n. 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

I locali controsoffittati hanno un'altezza pari a m 2.70 circa e presentano pavimenti in gres porcellanato di modesta qualità e di uguali dimensioni e colori per tutta la superficie abitativa, ad eccezione del locale soggiorno/pranzo e della dispensa, che sono di diverso colore (v. foto n. 59 e 60 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Il bagno è pavimentato e rivestito fino ad un'altezza di m 2.30 circa con mattonelle in ceramica, in discreto stato di conservazione (v. foto n. 52 e 61 al-



legata doc. fot. – Lotto n.2).

Le porte interne sono alcune in legno tamburato verniciato di colore marrone ed altre in vetro e legno tamburato verniciato di colore marrone (v. foto n. 62 e 63 allegata doc. fot – Lotto n.2), mentre la porta d'ingresso è in vetro e alluminio verniciato di colore bianco (v. foto n. 64 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato di colore bianco, ad eccezione delle finestre delle due camere poste a ovest, che sono in legno verniciato di colore marrone chiaro, entrambe protette da persiane in alluminio verniciato di colore bianco (v. foto n. 65, 66 e 67 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Il riscaldamento è realizzato con elementi radianti in alluminio e risulta allo stato attuale funzionante (v. foto n. 68 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

L'impianto elettrico risulta essere funzionante; il contatore elettrico è posizionato all'interno del vano scala, che collega il piano primo al piano terra (v. foto n. 69 e 70 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

A corredo dell'intero complesso immobiliare risulta un'area esterna adibita a corte della superficie catastale di ha. 00.13.20 (compreso il sedime del fabbricato esistente ad uso abitativo), che funge da piazzali di manovra, camminamenti, parcheggio e giardino (v. allegato n.1 e foto n.71, 72, 73, 74, 75 e 76 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Il CTU ritiene opportuno evidenziare che su detta superficie insistono due opere abusive, consistenti in:

1) un porticato della superficie di mq. 65,00 circa, realizzato sull'intero prospetto ovest del fabbricato e a protezione dell'ingresso dell'unità abitativa. Tale superficie ha una struttura portante in cemento armato e copertura

con travi e tavolati in legno, allo stato attuale non ultimata (v. allegato n. 1, 5 e foto n.77 e 78 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

2) una baracca in metallo della superficie di mq. 8,00 circa, ubicata a nord-est del fabbricato ad uso abitativo adibita a deposito/rimessa attrezzi (v. allegato n. 1 e foto n.79 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

A completamento del complesso immobiliare sopra descritto, risultano, altresì, oggetto di stima due rate di terreno che formano con il suddetto complesso un unico lotto, individuate catastalmente al fg.198 p.lla 141 e p.lla 142, della superficie catastale complessiva pari a ha 0.28.40 (compreso il sedime del fabbricato demolito individuato al fg.198 p.lla 141) (v. allegato n.1 - Lotto n.2).

L'intero appezzamento di terreno presenta una forma pressoché regolare, con una forte pendenza verso il lato ovest della proprietà.

Al momento del sopralluogo, i terreni risultano trascurati, incolti, ricoperti di arbusti, di fitta vegetazione e di alberi da frutto, prevalentemente olivi (v. allegato n.1 e foto n. 80,81,82, 83, 84 e 85 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Si evidenzia che sulla p.lla n.141 ricadono n.3 manufatti, di seguito descritti, che non risultano correttamente individuati catastalmente né al N.C.T. né al N.C.E.U. (v. allegati n. 1 – Lotto n.2, parte evidenziata in colore rosso e foto n. 86, 87, 88, 89, 90 e 91 doc. fot. allegata – Lotto n.2).

Più precisamente i manufatti consistono in:

A) n.1 casetta in legno in modeste condizioni di manutenzione, adibita a magazzino/deposito e ubicata sul confine sud della proprietà, al di sotto del fabbricato ad uso abitativo, avente una superficie di mq. 3,00 circa (v. allegato n.1 fabbricato evidenziati in colore rosso e foto n. 86 allegata doc.



fot. – Lotto n.2).

B) n.1 fabbricato in mediocri condizioni di manutenzione, avente struttura mista in legno e muratura, adibito a stalla/pollaio e ubicato al centro della p.lla 141, al di sotto del fabbricato ad uso abitativo, della superficie di mq. 20,00 circa (v. allegato n.1 fabbricato evidenziati in colore rosso e foto n.87 e 88 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

C) n.1 fabbricato in discrete condizioni di manutenzione, avente struttura in blocchi di cemento e copertura piana, adibito a rimessa attrezzi/fondo/magazzino e ubicato a monte della p.lla 141, della superficie commerciale di mq. 95,00 circa. Tale fabbricato, edificato negli anni '90, si eleva su un unico piano fuori terra e risulta raggiungibile attraverso la corte esterna ed accessibili esternamente mediante una porta in alluminio e vetro. L'unità immobiliare risulta composta da tre locali e da due piccoli ripostigli, di cui il più grande è stato trasformato in wc. L'unità immobiliare presenta un'altezza media pari a m 2,50 circa e risulta servita da impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento con termoconvettori. Presenta pavimentazione in gres porcellanato di modesta qualità. Per una migliore descrizione vedi allegato n.1 e 6 e foto n. 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102 e 103 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Il CTU ritiene opportuno evidenziare che i tre fabbricati sopra descritti non risultano catastalmente censiti né nella mappa del N.C.T. né nelle planimetrie del N.C.E.U.

A seguito di indagini presso gli uffici tecnici competenti, si rileva, altresì, che i fabbricati di cui alle lettere A) e B) risultano essere stati edificati in assenza di titolo abilitativo, mentre per il fabbricato di cui alla lettera C) risulta

agli atti una concessione in sanatoria - prot. n. 20403 del 10 marzo 1997, che ad oggi risulta decaduta, in quanto la pratica non è stata mai completata dal proprietario. In merito a quest'ultimo fabbricato (v. allegato n.6 - Lotto n.2), il CTU ritiene opportuno evidenziare che tale opera, attraverso la suddetta concessione in sanatoria, è andata a sostituire il fabbricato ricadente sulla p.lla 141 e rappresentato nell'allegato 1 e 4 - Lotto n.2, ad oggi non più esistente, in quanto completamente demolito.

* * * *

b) PROVENIENZA STORICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'

Sulla base della relazione notarile prodotta dal creditore precedente e dopo aver effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il C.T.U. può asserire che i beni oggetto di stima dal 30/06/1987 fino al 21/12/1991 risultavano di proprietà dei OMISSIS -

Dal 21/12/1991 ad oggi, a seguito dell'atto di compravendita, rogito Notaio Cesare Augusto Capo in Perugia repertorio n.18552 del 21/12/1991 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/01/1992 al n. 996 di formalità, i beni oggetto di stima risultano per la quota di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno a favore dei OMISSIS OMISSIS (v. allegato n.7, 8, 9 e 10 - Lotto n.2).

* * * * *

c) OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA

A seguito del sopralluogo effettuato in data 28/03/2014, lo scrivente può asserire che i beni oggetto di stima, siti nel Comune di Perugia - Strada Tiberina Nord n.79/r - località Montescosso, risultano occupati ed utilizzati dalla



- OMUSSIS - (soggetti esegutati).

* * * * *

d) IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI

I beni oggetto di stima sono intestati catastalmente alla OMUSSIS -

OMUSSIS - proprietà ½ ” e censiti al N.C.E.U. al Fg.

198 p.lla n.143 sub.1 (Categ: C/6 – classe: 3 – Consistenza: 45 mq - Rendita:

€ 48,81 - v. allegato n.7 – Lotto n.2) per il garage al piano terra e al Fg. 198

p.lla n.143 sub.2 (Categ: A/2 – classe: 5 – Consistenza: 6 vani - Rendita: €

464,81 - v. allegato n.8 – Lotto n.2) per l’abitazione al piano terra e primo.

Il terreno sul quale insisteva il fabbricato ad uso magazzino/rimessa attrezzi

demolito risulta individuato al NCEU al Fg. 198 p.lla n.141 (Categ: C/2 –

classe: 2 – Consistenza: 30 mq - Rendita: € 32,54 - v. allegato n.9 – Lotto

n.2). Dati catastali ad oggi non corretti, in quanto lo stato dei luoghi risulta

modificato.

Il terreno incolto risulta individuato al NCT al Fg. 198 p.lla n.142 (Qualità:

Bosco Alto – classe: 2 – Superficie: 07.50 ha – Reddito Dominicale: € 0,58 -

Reddito Agrario: € 0,08 - v. allegato n.10 – Lotto n.2)

CONFINI CATASTALI: I beni oggetto di stima identificati al NCEU del

comune di Perugia al Fg.198 p.lla 143 sub. 1 (garage P.T.), al fg.198 p.lla

143 sub.2 (abitazione al p.t., 1° e 2°), al fg 198 p.lla 141 (magazzi-

no/deposito) e al NCT al Fg.198 p.lla 142 (terreno) catastalmente risulta con-

finare, a nord con la proprietà OMUSSIS (Fg.198 p.lla 346 e 349), la

proprietà OMUSSIS (Fg.198 p.lla 345 e 348), la proprietà

OMUSSIS (Fg.198 p.lla 343 e 347), ad est con la strada pubblica

denominata “Strada Tiberina Nord”, con la proprietà OMUSSIS fg.198 p.lla

140), la proprietà **OMISSIS** (Fg.198 p.la 198), a sud con la proprie-

tà **OMISSIS** (Fg.198 p.la 152, 263 e 151) ed ad ovest con le pro-

prietà **OMISSIS** (Fg.198 p.la 155 e 78), salvo altri.

Come precedentemente e dettagliatamente descritto nel paragrafo a) Cap.3 -

Lotto n.2, il CTU ha riscontrato numerose difformità tra la reale situazione

trovata *in loco* e i grafici catastali rappresentati sia al NCT che al NCEU.

Lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che, al fine di rendere la proprietà

conforme allo stato dei luoghi e creare la giusta corrispondenza con quanto

rappresentato nelle planimetrie catastali sia del NCT che del NCEU attual-

mente depositate presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, si dovrà proce-

dere all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie in sanatoria, da

richiedere presso gli uffici tecnici comunali competenti, e successivamente,

all'aggiornamento delle planimetrie catastali attualmente rappresentate sia al

NCT che al NCEU ovvero, in assenza delle suddette autorizzazioni (in quan-

to non richieste oppure non rilasciabili), si dovrà procedere alla riduzione in

pristino.

* * * * *

e) REGOLARITA' EDILIZIA

Dopo aver effettuato delle indagini presso il Comune di Perugia, il CTU può

asserire che i beni oggetto di stima (identificati al NCEU al Fg. 198 p.la 143

sub.1 e 2) sono stati realizzati a seguito del rilascio della licenza edilizia

n.898 del 31/08/1967 (v. allegato n. 11 – Lotto n.2).

In data 21/05/2970 con il n. 758 veniva rilasciata licenza edilizia per “Appor-

tare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un edificio di abita-

zione in Perugia località Monte Scosso” (pratica edilizia relativa ai beni in-



	dividuiati al NCEU al Fg.198 p.lla 143 sub.1 e 2) (v. allegato n. 12- Lotto	
	n.2).	
	In data 13/07/1989 con il n. 3360 veniva rilasciata una concessione in sana-	
	toria per opere realizzate "nell'anno 1970 in assenza di licenza edilizia rea-	
	lizzazione di un manufatto in muratura adibito in parte a rimessa attrezzi e in	
	parte a magazzino, in Strada Tiberina Nord 79/V Perugia" (pratica edilizia	
	relativa ai beni individuati al NCEU al Fg.198 p.lla 141) (v. allegato n. 13 -	
	Lotto n.2).	
	In data 14/03/1997 il Servizio di Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	
	del Comune di Perugia eseguiva un sopralluogo presso i beni oggetto di sti-	
	ma di proprietà OMISSIS accertando e contestando alla proprietà di	
	aver eseguito dei lavori di ristrutturazione senza alcun titolo abilitativo, sostit-	
	tuendo totalmente i materiali e modificando parzialmente l'ubicazione pla-	
	nimetrica del nuovo fabbricato realizzato sul terreno individuato catastal-	
	mente al NCEU al Fg.198 p.lla 141 (v. allegato n. 14 - Lotto n.2).	
	In data 10/03/1997 con prot. n. 20408 veniva presentata istanza al fine di ot-	
	tenere la necessaria concessione in sanatoria per il lavori di "Progetto di sa-	
	natoria per demolizione e ricostruzione rimessa attrezzi agricoli condonati di	
	proprietà dei OMISSIS ubicati in loc. Monte	
	Scosso". Detta concessione in sanatoria ad oggi risulta decaduta, in quanto	
	la pratica non risulta essere stata mai completata dai proprietari, neppure do-	
	po lettere di sollecito inviate dal servizio comunale competente, al fine di in-	
	tegrare la documentazione mancante, necessaria all'istruttoria della pratica	
	edilizia (v. allegato n. 15 - Lotto n.2).	
	In data 26/03/2007 con il n. 1178/2007 veniva presentata istanza di "riattiva-	

zione della pratica 802/97 consistente nella ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso in sanatoria" relativamente ai beni oggetto di stima individuati catastalmente al Fg. 198 p.lla 141, 142 e 143 (intera proprietà oggetto di pignoramento), ma anche tale concessione in sanatoria risulta decaduta, in quanto la pratica non è stata mai completata dai proprietari (v. allegato n. 16 – Lotto n.2).

Durante il sopralluogo lo scrivente ha verificato come lo stato dei luoghi non risulti conforme ai progetti allegati ai titoli abilitativi appena riportati e reperiti presso gli uffici tecnici del Comune di Perugia e alle planimetrie catastali presenti in atti e depositate presso l' Agenzia del Territorio di Perugia.

Relativamente al fabbricato ad uso abitativo (censito al NCEU al fg.198 p.lla 143 sub.1 e 2), si rileva che l'intera superficie posta al piano terra ha subito alla fine degli anni '80 una radicale trasformazione, dando origine ad una superficie interamente adibita ad abitazione (v. allegato n. 5 – Lotto n.2).

Altresì, sulla corte del fabbricato (censito al NCEU al fg.198 p.lla 143 sub.1 e 2) insistono due opere abusive: il porticato avente struttura in cemento armato e realizzato sull'intero prospetto ovest del fabbricato (v. allegato n. 1, 5 e foto n.77 e 78 allegata doc. fot. – Lotto n.2) e la baracca in metallo ubicata a nord-est del fabbricato ad uso abitativo ed adibita a deposito/rimessa attrezzi (v. allegato n. 1, 5 e foto n.79 allegata doc. fot. – Lotto n.2).

Si evidenzia che anche sul terreno censito al NCEU al fg.198 p.lla n.141 insistono tre opere abusive: una casetta in legno, adibita a magazzino/deposito, un fabbricato, avente struttura mista in legno e muratura e adibito a stalla/pollaio e un fabbricato, avente struttura in blocchi di cemento e copertura piana, adibito a rimessa attrezzi/fondo/magazzino (v. allegati n. 1 parte trat-



	teggiata evidenziata in colore rosso e foto n. 86, 87, 88, 89, 90 e 91 doc. fot. allegata – Lotto n.2).	
	Il CTU ritiene opportuno evidenziare che le suddette trasformazioni e/o realizzazioni sopra dettagliatamente descritte non risultano correttamente rappresentate e censite né nella mappa del N.C.T. né nelle planimetrie del N.C.E.U.	
	A seguito di indagini presso gli uffici tecnici competenti, si rileva, altresì, che le suddette opere risultano essere state effettuate in assenza dei necessari titoli abilitativi, anche se per alcune risultano agli atti pratiche di concessioni in sanatoria, ma ad oggi decadute, in quanto mai completate dai proprietari.	
	Premesso che presso i competenti uffici tecnici comunali dovrà essere verificata la “sanabilità” di tali opere, allo stato attuale, nella valutazione dei beni, il CTU ritiene opportuno procedere alla valutazione dei beni così come rilevati <i>in loco</i> durante il sopralluogo.	
	Urbanisticamente per effetto del P.R.G. approvato con D.C.C. n.83 del 24/06/02 e successive varianti, i terreni oggetto di stima individuati al NCEU al Fg. 198 p.lla 141 e 143 e al NCT al fg.198 p.lla 142 risultano in parte zona residenziale di mantenimento “Bo” (art.87 del TUNA) e in parte bosco “B” (art.27 del TUNA) con i seguenti vincoli:	
	- Area sottoposta a vincolo aeroportuale di cui al DPGR n.581/91;	
	- Area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 311.12.1923 n.3267;	
	- Aree ad elevata pericolosità geologica (art.78 – bis del TUNA);	
	- Corridoi e pietre di guado (art.137 quater del TUNA);	
	- Connettività corridoi e pietre di guado (art.137 quater del TUNA).	

(v. allegati n. 17 parte tratteggiata evidenziata in colore rosso e foto n. 80,81,82, 83,84 e 85 doc. fot. allegata – Lotto n.2).

* * * * *

f) METODO DI STIMA

Il criterio di valutazione che si adotta è quello della stima sintetico-comparativa.

Il valore unitario viene riferito ad un parametro tecnico identificato nella superficie espressa in metri quadrati di superficie complessiva, compresa la struttura portante e di tamponatura.

Per i terreni la valutazione è stata basata sulla relativa natura, esposizione, estensione e vincoli.

Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di alcune compra-vendite di immobili con tipologie e caratteristiche similari ubicate nello stesso sito.

Sono state consultate anche alcune agenzie immobiliari, dalle quali si è anche avuta conferma sulla attuale scarsa richiesta nel mercato edilizio, nonché si è fatto riferimento al listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, e alla OMI-Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Ovviamente per ciascuna unità immobiliare si è tenuto conto sia delle caratteristiche estrinseche che di quelle intrinseche, quali l'ubicazione, la dislocazione, l'esposizione, la funzionalità interna, nonché lo stato di conservazione e manutenzione.

* * * * *



g) VALUTAZIONE

Posto quanto precede ed aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza che presiedono all'attività di estimatore il sottoscritto formula il seguente giudizio di stima:

Fabbricato ad uso abitativo identificato al N.C.E.U. al Fg. 198 p.lla n. 143 sub. 1 e 2:

Appartamento al piano terra

mq. 150 circa x € 800,00 € 120.000,00

Appartamento al P.1°

mq. 145 circa x € 900,00 € 130.500,00

Terrazza al p.1°

mq. 18 circa x € 300,00 € 5.400,00

Terrazza al p.1°

mq. 7,00 circa x € 290,00 € 2.030,00

Terrazza al p.1°

mq. 13,00 circa x € 300,00 € 3.900,00

Locale al p.2° (sottotetto) adibito a soffitta completamente al grezzo

mq. 130,00 circa x € 460,00 € 59.800,00

Corte a servizio del fabbricato identificato al Fg.198 p.lla 143 adibita a piazzali di manovra, parcheggi, giardino, comprensiva del portico in c.a. e della baracca in metallo:

a corpo € 20.000,00

Fabbricato ad uso rimessa attrezzi/magazzino/fondo realizzato su terreno identificato al N.C.E.U. al Fg. 198 p.lla n. 141:

mq. 95,00 circa x € 550,00 € 57.000,00

Fabbricato ad uso stalla/pollaio di mq. 20,00 circa realizzato su terreno identificato al N.C.E.U. al Fg. 198 p.lla n. 141:

a corpo € 6.500,00

Casetta in legno di mq. 3,00 circa realizzata su terreno identificato al N.C.E.U. al Fg. 198 p.lla n. 141:

a corpo € 300,00

Corte di pertinenza adibito a piazzali di manovra, camminamenti e terreno incolto con sovrastante alberature varie identificato al N.C.T. al Fg.198 p.lla 141 della superficie catastale di ha 00.20.90:

a corpo € 16.000,00

Terreno incolto con sovrastante alberature varie identificato al N.C.T. al Fg.198 p.lla 142 della superficie catastale di ha 00.07.50:

a corpo € 4.000,00

Importo Totale € 425.430,00

TALE IMPORTO PARI A € 425.000,00 (diritti di proprietà pari a 1/1)
RAPPRESENTA IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI
BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, CHE SARANNO POSTI ALL'IN-
CANTO IN UN UNICO LOTTO.

* * * * *

h) GRAVAMI

Dopo aver effettuato visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari,
si riferisce quanto segue:

- a decorrere dal 22/06/1995 a tutto il 22/06/2015 risultano le seguenti tra-
scrizioni a favore (v. allegato n.18, 19, 20, 21, 22 e 23 – Lotto n.2):

1) n° 9542 del 06/06/2012 (atto giudiziario – verbale di pignoramento im-



	mobili a favore della Banca di Mantignana e di Perugia Credito Coopera-
	tivo Umbro Soc. Coop. contro i - OMUSSIS -
	- OMUSSIS -);
	2) n° 10528 del 25/06/2012 (atto giudiziario - verbale di pignoramento im-
	mobili a favore della Banca delle Marche S.p.a. contro i OMUSSIS
	- OMUSSIS -);
	- a decorrere dal 22/06/1995 a tutto il 22/06/2015 risultano le seguenti iscri-
	zioni (v. allegato n.18, 19, 20, 21, 22 e 23 - Lotto n.2):
	1) n° 5648 del 14/07/2005 (atto notarile pubblico - ipoteca volontaria deri-
	vante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Cassa di Rispar-
	mio di Spoleto S.p.a. contro i - OMUSSIS -);
	2) n° 11 del 05/01/2009 (atto notarile pubblico - ipoteca volontaria derivante
	da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca delle
	Marche S.p.a. contro i - OMUSSIS -);
	3) n° 3185 del 28/05/2009 (atto notarile pubblico - ipoteca volontaria deri-
	vante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca
	di Perugia - Credito Cooperativo - Società Cooperativa contro i -
	- OMUSSIS -);
	4) n° 94 del 12/01/2012 (atto giudiziario - ipoteca giudiziale derivante da
	decreto ingiuntivo a favore Banca delle Marche S.p.a. contro i -
	- OMUSSIS -);
	5) n° 95 del 12/01/2012 (atto giudiziario - ipoteca giudiziale derivante da
	decreto ingiuntivo a favore Banca delle Marche S.p.a. contro i -
	- OMUSSIS -);
	6) n° 492 del 17/02/2012 (atto giudiziario - ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo a favore Banca delle Marche S.p.a. contro i **OLUSSIS**

* * * * *

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 22 giugno 2015

Il C.T.U.

Geom. Stefano Adriani

