

# TRIBUNALE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare promossa da:

**BANCA DI MANTIGNANA E PERUGIA CREDITO**

**COOPERATIVO UMBRO SOC. COOP.**

contro

- OMISSIS -

- OMISSIS -

- OMISSIS -

\* \* \* \* \*

G.E.: Dr.ssa Alessandra Arioti

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

Udienza: 28/03/2018

\* \* \* \* \*

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 - e dei 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, COMPRESIVA 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  
NECESSARO 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 nei mesi di giugno e luglio 2014 presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Perugia, fraz. Ponte Pattoli, Strada Ponte Pattoli Resina n.1 ABIS5;
- f) 1 sopralluogo presso 28/03/2014 presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Perugia, località Monte Scosso, Strada Tiberina Nord 79/r;
- g) 1 sopralluogo in data xx \_\_\_ presso gli immobili oggetto di pignoramento,



siti in Perugia, località Monte Scosso, Strada Tiberina Nord 79/r, che non

ha dato l'esito sperato in quanto il **OMISSIS** non ha consentito allo

scrivente l'accesso ai beni oggetto di stima;

h) n. 1 sopralluogo in data 29/06/2017 presso gli immobili oggetto di pigno-

ramento, siti in Perugia, località Monte Scosso, Strada Tiberina Nord 79/r

(accesso effettuato alla presenza dell'incaricato dell'IVG, quale custode

autorizzato dal Giudice Esecutore a seguito di istanza promossa dallo

scrivente).

Ciò premesso,

il sottoscritto, sulla base dei dati acquisiti e successivamente elaborati, ha re-

dato la presente relazione integrativa di stima che ha ritenuto articolare nei

seguenti capitoli essenziali:

- **Cap.1) OSSERVAZIONI RELATIVE AL LOTTO N.1**

- **Cap.2) OSSERVAZIONI RELATIVE AL LOTTON.2**

- **Cap.3) LOTTO N.2**

\* \* \* \* \*

#### **Cap.1) OSSERVAZIONI RELATIVE AL LOTTO N.1**

Premesso che:

- i beni costituenti il presente lotto sono ubicati nel Comune di Perugia,

Strada Ponte Pattoli – Resina n.1 A/BIS5;

- risultano pignorati i diritti di proprietà pari a 1/1 a favore della —

**OMISSIS** —, su porzione di edificio di maggior consistenza compo-

sto da un appartamento al piano primo e un garage al piano primo sotto-

strada (v. allegato n.2, 3, 4 e 5 – Lotto n.1);

- con elaborato peritale datato 22.06.2015 il CTU provvedeva alla stima

dei sopracitati peni;

- il richiamo del GE Dott.ssa Francesca Altrui del 24.02.2016 non interessa i beni costituenti il presente lotto, ma esclusivamente quelli costituenti

il successivo lotto n.2;

tanto premesso, relativamente ai **beni costituenti il presente lotto**, il CTU **rinvia integralmente all'elaborato peritale datato 22.06.2016.**

\* \* \* \* \*

### Cap.2) OSSERVAZIONI RELATIVE AL LOTTO N.2

Premesso che:

- i beni costituenti il presente lotto sono ubicati nel Comune di Perugia, località Monte Scosso, Strada Tiberina Nord 79/r;

- 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) e rata di terreno, individuata catastalmente al fg.198 p.lla 142 (v. allegato n.1 – Lotto n.2);

lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che, a seguito della richiesta di informazioni e chiarimenti presentate dalla Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro Soc. Coop., a mezzo del proprio legale, nell'udienza del 24.02.2016, il GE Dr.ssa Francesca Altrui disponeva "il CTU risponda con relazione integrativa alla richiesta di informazione e



chiarimenti, anche con riferimento alla entità delle lesioni riscontrate a pag.23, alla loro incidenza sulla statica, nonché alla decurtazione di valore del bene in considerazione dei costi di ripristino”.

A seguito di n.1 sopralluogo in data 28/04/2017, che non ha dato l'esito sperato, in quanto il **OUSSIS** "non ha consentito allo scrivente l'accesso ai beni oggetto di stima e un successivo sopralluogo in data 29/06/2017 presso gli immobili siti in Perugia, località Monte Scosso, Strada Tiberina Nord 79/r (accesso effettuato alla presenza dell'incaricato dell'IVG, quale custode autorizzato dal Giudice Esecutore a seguito di istanza promossa dallo scrivente), il CTU ha redatto la presente **relazione integrativa, che, relativamente ai beni sopracitati costituenti il lotto n.2, sostituisce in toto, l'elaborato peritale datato 22.06.2015.**

\* \* \* \*

### 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 **- OUSSIS -** 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.la 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: un vano scala che funge da collegamento tra il piano terra, piano primo e piano secondo/sottotetto, un tinello con una angolo cottura, un 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).

In merito alla seguente richiesta dell'avv. del creditore precedente nel verbale di udienza del 24.02.2016 *“specifichi il CTU se gli impianti siano o meno a norma ed indichi eventualmente i costi per il loro adeguamento detraendoli dal valore di stima”*, il CTU rimanda al successivo paragrafo *“e) Regolarità edilizia ed urbanistica”*.

Durante il sopralluogo il CTU ha rilevato che sulla parete esterna e sul tra-



mezzo 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).

In merito alla seguente richiesta dell'avv. del creditore procedente nel verbale di udienza del 24.02.2016 *“verifichi il CTU l'entità di tali lesioni e la loro incidenza sulla statica dell'immobile, il CTU rimanda al successivo paragrafo “e) Regolarità edilizia ed urbanistica”.*

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 allegata 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





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/pollai 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 pratica edilizia in sanatoria n. 802/97 prot. n.20408 del 10/09/1997 e pratica edilizia 1178/07 prot. n.56604 del 26/06/2007), che ad oggi entrambe risultano decadute, in quanto le stesse non sono state mai completate dai proprietari. 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 le p.lle di terreno sulle quali sono stati edificati i beni oggetto di stima ante ventennio e 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 dell'ultimo sopralluogo effettuato in data 29.06.2017, 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 - **OMISSIS** - (soggetti eseguiti).

\* \* \* \* \*

#### d) IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI

I beni oggetto di stima sono intestati catastalmente alla **OMISSIS**  
- **OMISSIS** -  
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 oggetto di stima intestati catastalmente alla - **OMISSIS** -  
- **OMISSIS** -  
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 ca-



tastali ad oggi non corretti, in quanto lo stato dei luoghi risulta modificato.

Il terreno incolto oggetto di stima intestato catastalmente alla

OMISSIS

— per i diritti proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  ciascuno” 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 OMISSIS (Fg.198 p.lla 346 e 349), la

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

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

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

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

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

prietà - OMISSIS - (Fg198 p.lla 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

riscontrata *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 quanto non richieste oppure non rilasciabili), si dovrà procedere alla riduzione in pristino.

Per l'esecuzione di quanto sopra, il CTU stima necessaria una spesa pari ad € 2.500,00 circa, che saranno a carico del futuro acquirente, qualora lo stesso ritenga di uniformare lo stato di fatto allo stato di diritto; *ex adverso* lo stesso acquirente dovrà procedere alla demolizione delle opere difformi e al ripristino della situazione originaria, con l'assunzione dei relativi costi. Per l'esatta individuazione di questi il CTU rimanda al successivo paragrafo "e) Regolarità edilizia ed urbanistica".

\* \* \* \* \*

#### 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.lla 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 21/05/1970 con il n. 758 veniva rilasciata licenza edilizia per "Apportare delle varianti al progetto relativo alla costruzione di un edificio di abitazione in Perugia località Monte Scosso" (pratica edilizia relativa ai beni individuati 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 realizzazione 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 stima di proprietà OMISSIS, accertando e contestando alla proprietà di aver eseguito dei lavori di ristrutturazione senza alcun titolo abilitativo, sostituendo totalmente i materiali e modificando parzialmente l’ubicazione planimetrica del nuovo fabbricato realizzato sul terreno individuato catastalmente 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 ottenere la necessaria concessione in sanatoria per il lavori di “Progetto di sanatoria per demolizione e ricostruzione rimessa attrezzi agricoli condonati di proprietà dei OMISSIS loc. Monte

Scosso”. Detta concessione in sanatoria ad oggi risulta decaduta, in quanto la pratica non è stata mai completata dai proprietari, neppure dopo lettere di sollecito inviate dal servizio comunale competente, al fine di integrare 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 “riattivazione 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 og-

getto 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).

In merito alla richiesta dell’avv. del creditore procedente nel verbale di udienza del 24.02.2016 “*specifichi il CTU se gli impianti siano o meno a norma ed indichi eventualmente i costi per il loro adeguamento detraendoli dal valore di stima*”, il CTU rileva, innanzitutto, che per ben due volte (pratica edilizia n. 802/97 prot. n.20408 del 10/09/1997 e pratica edilizia 1178/07 prot. n.56604 del 26/06/2007) sono state presentate istanze al fine di ottenere la necessaria concessione in sanatoria, ma le due concessioni risultano entrambe decadute, in quanto entrambe le due pratiche non sono state mai completate dai proprietari. Alla luce di ciò, qualora il futuro acquirente, con spese a proprio carico, decida di presentare istanza in sanatoria, al fine di uniformare lo stato di fatto allo stato di diritto, dovrà ultimare ed adeguare alla normativa vigente gli impianti; *ex adverso* lo stesso acquirente dovrà procedere alla demolizione delle opere difformi e al ripristino della situazione originaria, con l’assunzione dei relativi costi.



Il CTU evidenzia che le suddette difformità, con le relative opere da effettuarsi e i relativi costi da sostenere per uniformare lo stato di fatto a quello di diritto ovvero per la demolizione, risultano già state oggetto di valutazione da parte del CTU al momento della stima di dette superfici.

Durante il sopralluogo il CTU ha rilevato, altresì, 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).

In merito alla richiesta dell'avv. del creditore precedente nel verbale di udienza del 24.02.2016 “*verifichi il CTU l'entità di tali lesioni e la loro incidenza sulla statica dell'immobile*, il CTU rileva che, come da autorizzazione del G.E. del 27.05.2016, ha provveduto ad acquisire la consulenza tecnica a firma del Dott. Ing. Vincenzo Pujia datata 19 marzo 2018, a cui si rimanda *in toto* (vedi allegato n.24 – Lotto n.2).

**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).

In merito al porticato, il CTU rimanda *in toto* alla consulenza tecnica a firma del Dott. Ing. Vincenzo Pujia datata 19 marzo 2018, dalla quale si evince che detta superficie dovrà essere interamente demolita e i relativi costi dettagliatamente individuati nella consulenza stessa (vedi allegato n.24 - Lotto n.2).

In merito alla baracca in metallo ubicata a nord-est del fabbricato ad uso abi-

tativo il CTU suggerisce di provvedere alla rimozione, in quanto i costi e le sanzioni per la pratica in sanatoria risultano eccessivamente onerosi in rapporto al valore dell'opera stessa; i costi per la demolizione di detta superficie sono stati quantificati dallo scrivente in € 400,00 circa.

Il CTU 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 tratteggiata evidenziata in colore rosso e foto n. 86, 87, 88, 89, 90 e 91 doc. fot. allegata – Lotto n.2).

A seguito di indagini presso gli uffici tecnici competenti, si rileva, altresì, che i primi due fabbricati risultano essere stati edificati in assenza di titolo abilitativo, mentre per il fabbricato a rimessa attrezzi/fondo/magazzino 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.

In merito alle prime due opere abusive (**casetta in legno e stalla/pollaio**), il CTU suggerisce di provvedere alla loro rimozione, in quanto i costi e le sanzioni per la pratica in sanatoria risultano eccessivamente onerosi in rapporto al valore delle opere stesse; i costi per la demolizione di dette superficie sono



	stati quantificati dallo scrivente in € 1.100,00 circa.		
	In merito al fabbricato, avente struttura in blocchi di cemento e copertura		- C
	piana, adibito a <b>rimessa attrezzi/fondo/magazzino</b> e ubicato a monte della		- C
	p.lla 141, della superficie commerciale di mq. 95,00 circa, in considerazione		(v.
	del valore del fabbricato esistente, il CTU suggerisce di provvedere		80
	all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni in sanatoria, al fine di uni-		
	formare lo stato di fatto allo stato di diritto, con oneri a carico del futuro ac-		Il
	quirente, quantificabili complessivamente in € 10.000,00 circa. <i>Ex adverso</i> ,		co
	lo stesso acquirente dovrà procedere alla demolizione delle opere difformi e		Il
	al ripristino della situazione originaria, con l'assunzione dei relativi costi,		pe
	quantificabili complessivamente in € 8.000,00.		str
	Come già precisato sopra, il CTU evidenzia che le suddette difformità, con le		Pe
	relative opere da effettuarsi e i relativi costi da sostenere per uniformare lo		est
	stato di fatto a quello di diritto ovvero per la demolizione, risultano già state		Pe
	oggetto di valutazione da parte dello scrivente al momento della stima di det-		re
	te superfici.		co
	Urbanisticamente per effetto del P.R.G. approvato con D.C.C. n.83 del		ne
	24/06/02 e successive varianti, i terreni oggetto di stima individuati al NCEU		So
	al Fg. 198 p.lla 141 e 143 e al NCT al fg.198 p.lla 142 risultano in parte zo-		ch
	na residenziale di mantenimento "Bo" (art.87 del TUNA) e in parte bosco		si
	"B" (art.27 del TUNA) con i seguenti vincoli:		Bc
	- Area sottoposta a vincolo aeroportuale di cui al DPGR n.581/91;		OM
	- Area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto		Ov
	311.12.1923 n.3267;		ter
	- Aree ad elevata pericolosità geologica ( art.78 – bis del TUNA);		zi

- 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 conservazio-



ne 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.la 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.la 143 adibita a piazzali di manovra, parcheggi, giardino, dove insistono il portico e la baracca in metallo da demolire:

a corpo € 20.000,00

Fabbricato ad uso rimessa attrezzi/magazzino/fondo realizzato su terreno i-



identificato al N.C.E.U. al Fg. 198 p.lla n. 141:

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

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

A detrarre spese per demolizione di portico in legno edificato su corte ed a

servizio del fabbricato ad uso abitativo € - 5.180,00

A detrarre spese per demolizione di baracca in metallo € - 400,00

A detrarre spese per demolizione di casetta in legno e del fabbricato adibito a

stalla/pollaio € - 1.100,00

A detrarre spese tecniche, oneri per la sicurezza e imprevisti per la demoli-

zione delle opere abusive € - 1.500,00

Importo Totale € 410.450,00

TALE IMPORTO PARI A € 410.000,00 (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 23/03/1998 a tutto il 23/03/2018 risultano le seguenti trascrizioni 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 immobili a favore della Banca di Mantignana e di Perugia Credito Cooperativo Umbro Soc. Coop. contro i - **OMUSSIS** );

2) n° 10528 del 25/06/2012 (atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili a favore della Banca delle Marche S.p.a. contro i - **OMUSSIS** );

- a decorrere dal 23/03/1998 a tutto il 23/03/2018 risultano le seguenti iscrizioni (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 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Cassa di Risparmio 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 derivante 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

- OMISSIS - ;

6) n° 492 del 17/02/2012 (atto giudiziario – ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo a favore Banca delle Marche S.p.a. contro il

OMISSIS -

\* \* \* \* \*

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 23 marzo 2018

Il C.T.U.

**Geom. Stefano Adriani**

Documento informatico firmato digitalmente

