
TRIBUNALE DI PERUGIA

- III^a SEZIONE CIVILE -

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA

N° 435 / 2015 R.G. ES.

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice delle Esecuzioni [REDACTED]

[REDACTED]

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Pierluigi Trequattrini

*iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n° 367
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 338
Cod. Fisc. TRQPLG52P17D279E – Part. IVA 00744890542*

Con Studio in Via Cesare Balbo n. 3 – 06121 Perugia
Telefono 075.33.159 - Fax 075.30.714 - Port. 337.64.39.91

P.E.C.: p.trequattrini@epap.conafpec.it E-mail: trequattrini@agronomiassociati.it



PREMESSA

Lo scrivente Pierluigi Trequattrini, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 367 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 338, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia – Via Cesare Balbo n. 3, in data 07.11.2016 veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe ed invitato - in data 21.11.2016 - a prestare giuramento in Cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e prendere visione dei quesiti tecnici.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

PROVVEDA

prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;

successivamente,

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

1. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di*



pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, 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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

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

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

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



antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

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

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

d. eventuali cause in corso;

7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun



atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente; alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendole opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

8. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del



frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

11. *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione*



o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

12. accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

13. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della



procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria.

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

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15. a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16. a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

17. a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di



impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente CTU, inviava regolare comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, esaminava gli atti del procedimento per verificarne la completezza ed eseguiva le ulteriori attività ritenute necessarie per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti interessati dalla procedura.

In particolare, in data 07.12.2016 inviava, alle parti, la formale comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 29.12.16 alle ore 9:30, presso il proprio Studio professionale.

In data 05.01.2017 faceva istanza - al Sindaco del Comune di Corciano - per l'accesso agli atti relativi alla pratica edilizia riguardante l'immobile oggetto della presente procedura.

In data 13.01.17 faceva istanza - all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Locale di Perugia - per richiedere il rilascio di attestazione relativamente alla presenza di contratti di locazione e/o comodato registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento.

In data 18.01.2017 alle ore 12:00, lo scrivente, era presente in Comune di Corciano, Frazione Mantignana - Via Raffaello Sanzio n. 19, per svolgere regolare sopralluogo presso l'immobile, oggetto di questo elaborato peritale.



In pari data inviava comunicazione formale alla Ditta Amministrazioni Condominiali Cherubini - Via del Timone n. 34 - Perugia, al fine di acquisire informazioni utili in merito alle U.I.U., oggetto della presente procedura esecutiva.

Nelle date 06.12.2016 - 10.01 e 31.01.17 effettuava accesso al sistema informatico *Sis.Ter. dell' Agenzia delle Entrate - Dipartimento del Territorio*, per svolgere i necessari accertamenti catastali.

In data 06.02.2017 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corciano, per prendere visione della pratica edilizia e estrarre copia della documentazione attinente l'immobile in questione.

Sempre in data 06.02.2017 accedeva presso l'Archivio Notarile del Distretto di Perugia, per l'esame e la richiesta di copia degli Atti di compravendita redatti dal Notaio Dott. Paolo Biavati, ritirato in data 15.02.2017.

In data 07.02.2017 riceveva la documentazione attinente la situazione condominiale degli immobili situati in Via Raffaello Sanzio n. 19.

In data 15.02.2017 accedeva presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate per ritirare l'attestazione ed il contratto d'affitto in essere.

Il sottoscritto, ritenuto di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso articolandolo come segue.

SOMMARIO

1. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

1.1. INDIVIDUAZIONE SECONDO LE RISULTANZE DEI PP. RR. II.

1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE



1.3. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

1.4. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE SINTETICHE

1.5. CARATTERISTICHE STRUTTURALI

2. PROPRIETÀ E DIRITTI

2.1. PROVENIENZA NEL VENTENNIO

2.2. PROPRIETÀ ATTUALE

2.3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

2.4. STATO DEL POSSESSO

3. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

3.1. POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI

3.2. CONTRATTO D'AFFITTO

4. INDAGINI AMMINISTRATIVE

4.1. PRATICA EDILIZIA

4.2. AGIBILITÀ

4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

5. FORMAZIONE DEI LOTTI

6. LOTTO N° 1

6.1. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

6.2. COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

6.3. IMPIANTI TECNOLOGICI

6.4. CONSISTENZA

7. LOTTO N° 2

8. LOTTO N° 3

9. LOTTO N° 4

10. LOTTO N° 5



11. LOTTO N° 6

12. LOTTO N° 7

13. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

14. VALUTAZIONE

14.1. LOTTO N° 1

14.2. LOTTO N° 2

14.3. LOTTO N° 3

14.4. LOTTO N° 4

14.5. LOTTO N° 5

14.6. LOTTO N° 6

14.7. LOTTO N° 7

15. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

15.1. LOTTO N° 1

15.2. LOTTO N° 2

15.3. LOTTO N° 3

15.4. LOTTO N° 4

15.5. LOTTO N° 5

15.6. LOTTO N° 6

15.7. LOTTO N° 7



1. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

1.1. INDIVIDUAZIONE SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI RR. II.

Dall'esame comparato dell'Atto di Pignoramento Immobiliare, della Documentazione catastale ed ipocatastale e della Relazione Notarile redatta dal Dott.ssa Maria Carretta - Notaio in Rionero in Vulture



iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Potenza, Lagonegro, Melfi e Sala Consilina, l'espropriazione forzata in oggetto risulta colpire i seguenti immobili:

- Abitazione di tipo civile (A/2), sito in Comune di Corciano Loc. Mantignana, censita al N.C.E.U. al Fg. 15 con la particella n. 526 sub. 25 vani 5,5;
- Garage (C/6), sito in Comune di Corciano Loc. Mantignana, censito al N.C.E.U. al Fg. 15 con la particella n. 526 sub. 13 m² 25;
- Garage (C/6), sito in Comune di Corciano Loc. Mantignana, censito al N.C.E.U. al Fg. 15 con la particella n. 526 sub. 15 m² 15;
- Garage (C/6), sito in Comune di Corciano Loc. Mantignana, censito al N.C.E.U. al Fg. 15 con la particella n. 526 sub. 16 m² 24;
- Terreno (T) sito in Comune di Corciano Loc. Mantignana, censito al C.T. al Fg. 15 con la Part.IIa n. 1292;
- Terreno (T) sito in Comune di Corciano Loc. Mantignana, censito al C.T. al Fg. 15 con la Part.IIa n. 1293;
- Terreno (T) sito in Comune di Corciano Loc. Mantignana, censito al C.T. al Fg. 15 con la Part.IIa n. 1294;
- Terreno (T) sito in Comune di Corciano Loc. Mantignana, censito al C.T. al Fg. 15 con la Part.IIa n. 1295;
- Terreno (T) sito in Comune di Corciano Loc. Mantignana, censito al C.T. al Fg. 15 con la Part.IIa n. 1296;

Alla data del 16.02.2017 le suddette Unità Immobiliari, presso: *Archivio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del territorio Servizi catastali di Perugia*, risultavano intestate a



[REDACTED]

la piena proprietà per l'intero (1/1).

1.2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di valutazione risultano catastalmente censiti nel Comune di CORCIANO (C990) come di seguito specificato:

CATASTO FABBRICATI:

Intestati: [REDACTED] proprietà per 1/1

[REDACTED]

FOGLIO	PART.	SUB.	Z.c.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
15	526	13		C/6	2	25 m ²	Totale 29 m ²	€. 55,52
15	526	15		C/6	2	15 m ²	Totale 17 m ²	€. 33,31
15	526	16		C/6	2	24 m ²	Totale 26 m ²	€. 53,30
15	526	25		A/2	3	5,5 vani	Totale 81 m ² Totale escluse aree scoperte 75 m ²	€. 440,28
15	1292			Area urbana		9 m ²		
15	1293			Area urbana		34 m ²		
15	1294			Area urbana		13 m ²		
15	1295			Area urbana		13 m ²		
15	1296			Area urbana		13 m ²		

Indirizzo: Via Raffaello Sanzio

Piano: S1 - T - 1

Dall'analisi della documentazione presente in atti, emerge perfetta corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

1.3. LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel territorio comunale di Corciano - Frazione Mantignana - Via Raffaello Sanzio n. 19.



Trattasi di edificio di tipo residenziale plurifamiliare, in ambito urbano, posto nella zona centrale della Frazione di Mantignana, sulle pendici della collina che costituisce il nucleo storico dell'abitato della frazione ed è posta a nord rispetto al centro storico del capoluogo comunale.

L'immobile può essere raggiunto sia percorrendo la viabilità ordinaria interna, sia percorrendo la strada a scorrimento veloce "Raccordo Perugia - A1", uscita Mantignana, strada provinciale 172, bivio a sinistra per Mantignana, Via Leonardo da Vinci fino all'incrocio, Via Cola di Rienzo, proseguire per Via Guicciardini e Via Machiavelli fino ad incrociare il n. 19 di Via R. Sanzio; la distanza dal centro storico del capoluogo comunale è di 7 km c.ca, mentre la distanza dal centro storico di Perugia è di 20 km c.ca.

1.4. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE SINTETICHE

Il complesso edilizio, di cui è parte l'unità immobiliare sottoposta ad esecuzione forzata, proviene dalla ristrutturazione edilizia di un edificio pre-esistente ubicato in Comune di Corciano Frazione Mantignana Via Raffaello Sanzio n. 19 - 21 alla località conosciuta in loco con il toponimo "Le Piagge".

Complessivamente l'edificio plurifamiliare è disposto su tre livelli fuori terra, di cui l'ultimo piano attico, ed un livello completamente interrato con destinazione ad autorimesse, pertinenti agli appartamenti; tale interrato suddiviso in numero di box superiore alle nove unità ha avuto necessità del rilascio del C.P.I. (Certificato prevenzione incendi) rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del



Fuoco, ai sensi del D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 ss.mm.ii.

La particolare acclività dell'area di edificazione del fabbricato ha richiesto la realizzazione di opere di sostegno e contenimento, sia a monte che a valle, per consentire la idonea sistemazione degli spazi esterni e delle parti comuni.

Nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche sono stati realizzati l'ascensore di collegamento ai piani e gli scivoli in corrispondenza di piccole scalinate.

Le altezze nette interpiano, per i livelli fuori terra corrispondono a 2,70 m, mentre il piano interrato ha una altezza netta pari a 2,50 m.

1.5. CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Sotto il profilo costruttivo, la struttura di nuova realizzazione è composta da un telaio in c.a. e solai il latero-cemento, le tamponature e le fondellature sono in laterizio alveolato; la porzione di fabbricato pre-esistente era stata realizzata mediante struttura muraria portante, in blocchi di cemento della spessore di 30 cm, unitamente ad una struttura centrale composta da 3 colonne a base quadrata di lato 30 cm e travi sommitali di collegamento.

La copertura del fabbricato è del tipo a padiglione con pendenza delle falde pari a circa il 25%; il tetto è del tipo ventilato dotato di camera d'aria isolante e isolamento termico e acustico, in conformità con la normativa sul contenimento energetico; gli sporti di gronda sono stati realizzati con zampini in legno e interposte pannelle, il manto di copertura è stato realizzato con tegole di tipo "portoghese" con colorazione anticata, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame



con sezione circolare:

Le facciate sono nella gran parte intonacate e tinteggiate, con tinta sulla scala delle terre, alternate in alcuni punti con muratura di mattoni anticati faccia a vista.

Il complesso edilizio appartiene alla tipologia costruttiva simicamente definita mista.

Per quanto concerne la sistemazione esterna, il fabbricato è circoscritto da un marciapiede, raccordato con la via pubblica e i piazzali di scorrimento e sosta, antistanti l'ingresso principale; il piazzale di manovra e sosta ha accesso direttamente dalla via pubblica mediante strada di accesso, della larghezza di 4,5 m c.ca, ed alloca complessivamente n° 17 posti auto scoperti e piccole superfici dedicate al verde ornamentale.

Al piano interrato, che ospita le autorimesse, si accede mediante percorso inclinato parallelo all'ingresso principale avanti descritto, della larghezza di 5,30 m c.ca, sul quale è accesa servitù di transito a favore del proprietario del fabbricato preesistente e edificato sulla particella n. 51.

I lavori di ristrutturazione hanno avuto inizio nel corso dell'anno 2005; la fine lavori parziale è stata comunicata in data 22.06.2007.

La struttura si presenta con le seguenti caratteristiche:

Fondazioni: dirette, continue a trave rovescia in cemento armato, realizzate in opera e soletta poggiata su strato di magrone.

Strutture portanti: colonne e travi in cemento armato, muri portanti



in blocchi alveolati tipo "lecablocco".

Tamponature esterne: muratura a cassa vuota, costituita da doppia parete di blocchetti forati di conglomerato di argilla espansa con malta cementizia, con interposta camera d'aria.

Tamponature interne: pareti in laterizio alveolato, intonacate e tinteggiate ai piani fuori terra, da intonacare e tinteggiare al piano interrato.

Solai: struttura mista in cemento armato e laterizio con nervature parallele, realizzato in opera.

Tetto: a padiglione, provvisto di adeguati sistemi di coibentazione, gronde sporgenti, manto di copertura in coppo-tegola, canali di gronda e pluviali discendenti in rame.

Ingresso: rivolto a nord-ovest, protetto da due avancorpi disallineati rispetto al prospetto frontale, con affaccio sulla zona di movimento e sosta delle autovetture.

2. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame del Certificato notarile, a firma della Dott.ssa MARIA CARRETTA, Notaio in Rionero in Vulture, con studio alla Via Brindisi, risulta quanto di seguito esposto.

2.1. PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- **Compravendita**, trascritta ai nn. 12686/8365 in data 05 maggio 2009, a seguito di atto per Notaio Biavati Paolo di Perugia dello 04 maggio



2009, Repertorio 322457, a favore [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] avente

ad oggetto, tra l'altro, gli immobili di relazione.

- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**, trascritta ai nn.

35121/20038 in data 21 ottobre 2005, a seguito di atto per Notaio

Brunelli Giuseppe di Perugia del 30 settembre 2005, Repertorio

103702, a favore [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di distanza [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di distanza e contro la società

[REDACTED] per il

diritto di distanza, avente ad oggetto, tra l'altro, il fabbricato sito in

Corciano (PG) Via Raffaello Sanzio, riportato in catasto al foglio 15

particelle 526 sub 1, 2, 3 e 4 e la particella ente urbano n. 526 di are

17,73.

- **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**, trascritta ai nn.

35120/20037 in data 21 ottobre 2005, a seguito di atto per Notaio

Brunelli Giuseppe di Perugia del 30 settembre 2005, Repertorio

103702, a favore [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di distanza e contro

[REDACTED] per il diritto di

distanza, [REDACTED]

per il diritto di distanza e [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di distanza, avente ad oggetto, tra l'altro,

il fabbricato sito in Corciano (PG) Via Raffaello Sanzio, riportato in



di are 17, 73.

- **Compravendita**, trascritta ai nn. 27094/15907 in data 06 agosto 2005, a seguito di atto per Notaio Caiazza Alfredo di Perugia del 04 agosto 2005, Repertorio 30454, a favore

....., avente ad oggetto il fabbricato sito in Corciano (PG) Via Raffaello Sanzio, riportato in catasto al foglio 15 particelle 526 sub 1, 2, 3 e 4 e la particella ente urbano n. 526, nonché la particella 1248, ente urbano.

- **Decreto di trasferimento immobili**, trascritto ai nn. 4689/3318 in data 05 marzo 1996, a seguito di atto per Tribunale di Perugia del 23 febbraio 1996, Repertorio 49, a favore

..... e, avente ad oggetto il terreno sito in Corciano (PG) Località Mantignana Via L. Da Vinci di mq. 1520, riportato in catasto al foglio 15 particelle 526 nonché le particelle 547, 273 e 274, è compreso il fabbricato di civile abitazione elevantesi su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e garages. L'immobile non è ancora censito al NCEU ma insiste su area indicata al NCT del comune di Corciano (PG) al foglio 15 particelle 526, 547, 273 e 274.

- **Compravendita**, trascritta ai nn. 12189/8813 in data 02 luglio 1981, a seguito di atto per Notaio Mari Cesarini Carlo di Perugia del 12 giugno 1981, Repertorio 102378,



Bacosi Piera nata a Corciano il 24 settembre 1919. Con il quale vende il terreno sito in Corciano (PG) riportato in catasto al foglio 15 particella 547 (ex 51 sub b) e vendono il terreno in Corciano (PG) riportato in catasto al foglio 15 particella 274.

- **Compravendita**, trascritta ai nn. 4570/2836 in data 09 marzo 1977, a seguito di atto per Notaio Mari Cesarini Carlo di Perugia dello 01 marzo 1977, a favore di

avente ad oggetto il terreno edificabile sito in Corciano (PG) riportato in catasto al foglio 15 particella 526, di are 15.20. A margine trovasi annotazione art. 1378/123 del 22 gennaio 1983, del 27 maggio 1982 si chiede annotamento di inefficacia totale.

2.2. PROPRIETÀ ATTUALE

Sulla scorta di quanto attestato dal Certificato notarile, redatto a firma del Notaio Dott.ssa MARIA CARRETTA, comparato con i dati rinvenuti nell'archivio digitale dell'Agenzia delle Entrate - *Ufficio Servizi catastali e di pubblicità immobiliare della provincia di Perugia*, gli immobili ubicati in Comune di Corciano - al civico n. 19 di Via Raffaello Sanzio alla Frazione Mantignana - Piano 1S - T e 1°, di seguito indicati al catasto fabbricati:



- *Abitazione di tipo civile (A/2)*, censita al N.C.E.U. al Fg. 15 con la particella n. 526 sub. 25 vani 5,5;
- *Garage (C/6)*, censito al N.C.E.U. al Fg. 15 con la particella n. 526 sub. 13 m² 25;
- *Garage (C/6)*, censito al N.C.E.U. al Fg. 15 con la particella n. 526 sub. 15 m² 15;
- *Garage (C/6)*, censito al N.C.E.U. al Fg. 15 con la particella n. 526 sub. 16 m² 24;
- *Terreno (T)*, censito al C.T. al Fg. 15 con la Part.lla n. 1292;
- *Terreno (T)*, censito al C.T. al Fg. 15 con la Part.lla n. 1293;
- *Terreno (T)*, censito al C.T. al Fg. 15 con la Part.lla n. 1294;
- *Terreno (T)*, censito al C.T. al Fg. 15 con la Part.lla n. 1295;
- *Terreno (T)*, censito al C.T. al Fg. 15 con la Part.lla n. 1296;

risultano di proprietà della Società TECNODUE S.r.l., con sede in Torgiano (PG), senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità riportate nel paragrafo seguente.

2.3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Sempre dal Certificato notarile, a firma del Notaio Dott.ssa MARIA CARRETTA, risulta che gli immobili in questione, a tutto il giorno 29.12.2015, erano gravati dalle seguenti formalità:

- **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto ai nn. 25423/18557 in data 25 novembre 2015, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di



Perugia del 28 ottobre 2015, Repertorio 6172, a favore delle

grava sugli immobili oggetto di relazione.

- **Ipoteca volontaria**, iscritta ai nn. 12687/2630 in data 05 maggio 2009, a seguito di concessione a garanzia di mutuo fondiario a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Biavati Paolo di Perugia dello 04 maggio 2009, repertorio 322458, Importo €. 416.000,00, Importo Capitale €. 208.000,00, anni 10, a favore

grava sugli immobili oggetto di relazione.

2.4. STATO DEL POSSESSO

All'atto del sopralluogo (18.01.2017), lo scrivente ha accertato ciò che segue:

- quanto all'*Abitazione di tipo civile (A/2)*, censita al N.C.E.U. al Fg. 15 con la particella n. 526 sub. 25 e al *Garage (C/6)*, censito al N.C.E.U. al Fg. 15 con la particella n. 526 sub. 16 m² 24, risultavano occupati
- effettuati dallo scrivente, che lo deteneva in forza di regolare contratto di affitto, come appresso specificato;
- quanto al *Garage (C/6)*, censito al N.C.E.U. al Fg. 15 con la particella n. 526 sub. 15 m² 15 e *Garage (C/6)*, censito al N.C.E.U. al Fg. 15 con la particella n. 526 sub. 13 m² 25, risultavano liberi;



- quanto alle *particelle di terreno adibite a verde ornamentale*: censite al C.T. al Fg. 15 con la Part.lla n. 1292 e 1293 risultavano non curate;
- quanto ai *posti auto scoperti*: censiti al C.T. al Fg. 15 con la Part.lla n. 1294 - 1295 - 1296, il loro uso non risultava limitato.

3. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

3.1. POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato oggetto di valutazione appartiene alla tipologia del complesso multifamiliare con un numero di abitazioni pari a dodici e pertanto ai sensi della Legge n. 220 del 11.12.2012 art. 9 necessita di Amministratore condominiale nominato dall'Assemblea dei condomini.

A seguito di richiesta di informazioni, lo scrivente ha rilevato che la gestione condominiale risulta in capo a:

Amministrazione: Condominiale CHERUBINI
Via del Timone n. 34
06127 PERUGIA

che riferisce quanto segue:

1 - *La spesa annua, a preventivo, per le unità immobiliari di proprietà della Tecnodue Srl è pari a € 515,92, più eventuali consumi d'acqua centralizzata.*

2 - *Le spese condominiali dal 01/01/2015 al 01/01/2017 non pagate, sono pari ad € 2.852,57, comprensive degli oneri sostenuti per il decreto ingiuntivo emesso, notificato e successivo pignoramento mobiliare negativo.*

Si dichiara che al momento non risultano liti attive o passive in corso e che



non sono presenti dotazioni condominiali assegnate in via esclusiva.

Si dichiara che non esiste regolamento condominiale in riferimento al condominio in oggetto.

Si dichiara che sono stati deliberati lavori straordinari nel corso dell'assemblea condominiale del 23.09.2016 per l'installazione di punti luce e per l'illuminazione delle parti comuni condominiali, per un importo di € 426,80, comprensivi di IVA la, cui quota per le unità immobiliari di proprietà Tecnodue è pari ad € 40,11.

Per quanto concerne la specifica delle quote millesimali si rimanda alla tabella inviata dall'Amministrazione condominiale e presente in allegati.

3.2. CONTRATTO D'AFFITTO

In riferimento all'istanza indirizzata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio del territorio di Perugia, circa la presenza in banca dati di contratti di locazione e/o comodato per i seguenti nominativi:

risulta quanto segue:

alla data del 31.01.2017 la Società _____, come sopra identificata, risulta, in qualità di dante causa, in un contratto di locazione per l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare (contratto SERIE 3, n° 014486, REGISTRATO IL 19.12.2013, UFFICIO REGISTRAZIONE DPPT UT PERUGIA) aventi le seguenti caratteristiche specifiche:

Parte locatrice:



Parte conduttrice:

Destinazione dell'immobile:

La unità immobiliare potrà essere adibita esclusivamente ad abitazione propria e dei componenti il nucleo familiare.

Durata della locazione:

La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del COMMA 1, dell'art.2 della legge n. 431/1998, in anni 4, con decorrenza dal 01/12/2013 e scadenza il 30/11/2017. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale dia formale disdetta.

Recesso anticipato:

La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno tre mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r.

Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di € 4.800,00 (Quattromilaottocento/00) annuali da pagarsi in rate mensili, anticipatamente di € 400.00 (quattrocento/00) entro il 5 del mese, a mezzo bonifico bancario.



Oneri accessori:

Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, alla fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e della nettezza urbana, utenze da intestare a nome del conduttore. Sono a carico del conduttore le spese inerenti al controllo annuale della caldaia del riscaldamento e delle spese condominiali.

Morosità:

Il mancato pagamento di una sola rata del canone salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978 o degli oneri accessori per un importo pari a due mensilità del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Deposito cauzionale:

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice la somma di € 400,00 (quattrocento/00) al momento della stipula del contratto, non imputabile in conto canoni che verrà restituita al termine della locazione.

4. INDAGINI AMMINISTRATIVE

4.1. PRATICA EDILIZIA

Le indagini svolte presso gli enti preposti e a seguito di approfonditi accertamenti condotti presso l'Area Assetto del Territorio del Comune di Corciano, in riferimento al fabbricato oggetto di stima, hanno consentito di reperire le informazioni di seguito esposte.

- **Permesso di costruire n. 201/2005** rilasciato dal Comune di Corciano in data 29.06.2005, relativo alla pratica edilizia prot. n. 5447/2005, nei confronti della



- ~~Permesso di costruire in sanatoria n. 267/2007~~ - avente ad

oggetto: Ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato di civile

abitazione in Comune di Corciano - loc. Mantignana - Via Raffaello

Sanzio su terreno censito al Fg. 15 - all. A - particelle 526 - 273 - 274 -

1237 - 1172 - 1173 - 1174 in base al progetto redatto dal Geom.

Cristiano Romani.

I lavori dovranno essere iniziati entro il giorno 28.06.2006 pena la

decadenza e ultimati entro il giorno 28.06.2009.

- **Permesso di costruire in sanatoria n. 267/2007** rilasciato dal

Comune di Corciano in data 23.03.2007, relativo alla pratica edilizia

prot. n. 386/2006P, nei confronti

~~del signor~~ Raffaello

Sanzio n. 19 – tendente ad ottenere il permesso di costruire per i

seguenti lavori: Realizzazione di tinteggiatura esterna su edificio di

civile abitazione - sito in Corciano – Mantignana – via Raffaello

Sanzio 19, su terreno censito al Fg. 15 particelle 526 – 1242 – 1248 in

base al progetto redatto dal Geom. Cristiano Romani.

- **Permesso di costruire in sanatoria n. 343/2007** rilasciato dal

Comune di Corciano in data 19.06.2007, relativo alla pratica edilizia

prot. n. 208/2006P, nei confronti

~~del signor~~

~~del signor~~ – tendente ad ottenere il permesso di costruire per i

seguenti lavori: Permesso in sanatoria per porzione di muro di

contenimento e Variante in corso d'opera al permesso di costruire n.

201/2005 del 29.06.2005 – Ristrutturazione e ampliamento di un



fabbricato di civile abitazione - sito in Corciano – Mantignana – via Raffaello Sanzio 19/21, su terreno censito al Fg. 15 - all. A - particelle 526 - 273 - 274 - 1172 - 1173 – 1174 - 1237 in base al progetto redatto dal Geom. Cristiano Romani.

- **Permesso di costruire n. 1.567/2011** rilasciato dal Comune di Corciano in data 20.06.2011, relativo alla pratica edilizia prot. n. 150/2009P, nei confronti della

– tendente ad ottenere il permesso di costruire per i seguenti lavori: Proroga e Variante ai permessi di costruire n. 201/2005 del 29.06.2005 e n. 343/2007 del 19.06.2007 – Ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato di civile abitazione - sito in Corciano – Mantignana – via Raffaello Sanzio 19, su terreno censito al Fg. 15 - all. A - particelle 526 - 1248 in base al progetto redatto dal Geom. Cristiano Romani.

I lavori dovranno essere ultimati entro il giorno 28.06.2011.

- **Permesso di costruire n. 2.142/2014** rilasciato dal Comune di Corciano in data 12.06.2014, relativo alla pratica edilizia prot. n. 36/2013P, nei confronti

Loc. Mantignana in Via Raffaello Sanzio n. 19 – tendente ad ottenere: Nuovo permesso di costruire per ultimazione dei lavori di cui ai PDC n. 201/2005 del 29.06.2005 e n. 343/2007 del 19.06.2007 e 1.567/2011 del 20.06.201 Ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato di civile abitazione, sito in



Corciano – Mantignana – via Raffaello Sanzio 19, su terreno censito al Fg. 15 - all. A - particelle 526 - 1248 - 1287 in base al progetto redatto dal Geom. Cristiano Romani.

I lavori dovranno essere iniziati entro il giorno 11.06.2015 pena la decadenza e ultimati entro 4 (quattro) anni dalla data di inizio dei lavori.

4.2. AGIBILITÀ

Dall'esame della pratica edilizia e svolti i necessari accertamenti è risultato che la fine lavori, relativi all'intero fabbricato è stata comunicata in data 27.01.2017, che in pari data è stata inoltrata Istanza - prot. 2455, presso il Comune di Corciano, Ufficio Edilizia - per il rilascio del Certificato di Agibilità.

4.3. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame della Pratica edilizia, nonché a seguito dei sopralluoghi ed accessi effettuati, il complesso edilizio oggetto di stima parziale risulta che:

- è stato edificato in forza delle necessarie autorizzazioni;
- la struttura esterna e la ripartizione interna dei locali, corrispondono con quanto indicato dai grafici depositati presso l'Archivio dell'Agenzia delle Entrate - *Ufficio Territoriale di Perugia*.

5. FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni sottoposti a procedura esecutiva consentono la suddivisione in:

N° 7 LOTTI

come di seguito dettagliatamente esposto.



6. LOTTO n° 1

COMUNE DI CORCIANO

- *Abitazione di tipo civile: CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 25 -*

Categ. A/2 - Cl. 3 - Cons. 5,5 vani - Rendita 440,28 - Piano 1°-

Sup. tot. 81 m² - Sup. escl. aree scop. 75 m².

- *Autorimessa: CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 16 - Categ. C/6 - Cl.*

2 - Cons. 24 m² - Rendita 53,30 - Piano 1S - Sup. tot. 26 m².

Confini:

- *Appartamento (sub 25): - , parti comuni;*

- *Autorimessa (sub 16): Stessa proprietà, . parti comuni.*

6.1. CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

La porzione immobiliare oggetto di valutazione, ubicata in Comune di Corciano - Frazione Mantignana - Via Raffaello Sanzio n. 19 - rientra nella tipologia dell'appartamento, ubicato al piano primo, in condominio ricompreso all'interno di un fabbricato plurifamiliare.

L'ingresso principale del fabbricato, posto al piano terra, è dotato di rampa inclinata e piccola scala esterna, che immette in un atrio dal quale si prendono origine le scale e il vano ascensore di collegamento tra i diversi livelli.

L'appartamento ad uso abitazione, afferente al lotto, posto al piano primo, è raggiungibile sia dall'ascensore che dalla scala principale, mediante andito di collegamento; è posizionato nello spigolo Nord-est del fabbricato.

6.2. COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE

Portoncino anti-scasso con n° 2 lamiera, esternamente



<i>d'ingresso</i>	provvisto di pannello di rivestimento effetto
<i>blindato:</i>	massello tinto noce, internamente provvisto di impiallacciatura semplice in legno verniciato al naturale, munito di serratura di sicurezza a più mandate, rostri dal lato delle cerniere, ferramenta in acciaio, pomolo esterno e maniglia interna, spioncino ottico, il tutto in ottone.
<i>Infissi interni (porte):</i>	pannello in legno tamburato, lucidato color noce, liscio a venatura longitudinale.
<i>Infissi esterni (finestre):</i>	serramenti esterni delle finestre e delle porte-balcone, in legno colore marrone mordensato; con doppia battuta, doppia guarnizione termica ed acustica – vetri a camera. Protezione esterna in metallo, tipo persiana, verniciata di colore marrone.
<i>Pavim. Interna:</i>	Soggiorno/pranzo: piastrelle in monocottura; Zona note: legno a listelli, lucidato; Bagni: gres porcellanato; Terrazzi: clinker chiaro, antigelivo, con relativo zoccolino.
<i>Rivest. bagno/cucina:</i>	piastrelle in ceramica smaltata e sanitari di tipo normale.
6.3. IMPIANTI TECNOLOGICI	
<i>Antenna televisiva:</i>	di tipo tradizionale (analogica), condominiale.
<i>Citofonico:</i>	tradizionale con video camera.



Elettrico residenziale: impianto sottotraccia, tensione 220V, in conformità alla normativa vigente.

Fognatura: rete di smaltimento condominiale, collegata a pubblica fognatura.

Idrico: impianto idrico residenziale allacciato a rete pubblica.

Telefonico: impianto sottotraccia di tipo tradizionale .

Termico: autonomo, con radiatori modulari in alluminio; caldaia alimentata a metano, allacciata alla rete di metanizzazione urbana.

6.4. CONSISTENZA

Abitazione in appartamento:

- *Abitazione di tipo civile: Corciano - CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 25 - Categ. A/2 - Cl. 3 - Cons. 5,5 vani - Rendita 440,28 - Piano 1°- Sup. tot. 81 m² - Sup. escl. aree scop. 75 m².*

Superficie espressa in metri quadrati (m²)

DESCRIZIONE LOCALI	SUP. CALPEST.	SUP. COMM.	COEFF. PONDER.	S.C.V.	ESPO. LOC.	STATO DI CONSERVAZIONE
Ingresso/soggiorno	25,06	27,57	1,00	27,57	S-E	Buono/ottimo
Angolo cottura	7,10	7,81	1,00	7,81	-	Buono/ottimo
Camera singola	9,70	10,67	1,00	10,67	S-E	Buono/ottimo
Bagno	6,02	6,62	1,00	6,62	S-E	Buono/ottimo
Camera doppia	14,87	16,36	1,00	16,36	S-E	Buono/ottimo
W.C.	3,72	4,09	1,00	4,09	-	Buono/ottimo
Corridoio	5,95	6,55	1,00	6,55	-	Buono/ottimo
Terrazzino scoperto	4,21	4,21	0,25	1,05	S-E	Buono/ottimo



Veranda	16,86	16,86	0,35	5,90	S-E	Buono/ottimo
---------	-------	-------	------	------	-----	--------------

TOT. APPARTAMENTO	93,49	100,74	-	86,62	-	-
-------------------	-------	--------	---	-------	---	---

- *Autorimessa: Corciano - CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 16 - Categ. C/6 -*

Cl. 2 - Cons. 24 m² - Rendita 53,30 - Piano 1S - Sup. tot. 26 m².

Locale posto al piano primo interrato, raggiungibile dall'esterno mediante strada esterna e rampa inclinata di collegamento con la corsia centrale di scorrimento coperta.

Il garage risulta non intonacato e fornito solo di impianto elettrico fuori traccia, il lato comunicante con la corsia centrale è munito di porta basculante che ne assicura la chiusura.

Superficie espressa in metri quadrati (m²)

DESCRIZIONE LOCALI	SUP. CALPEST.	SUP. COMM.	COEFF. PONDER.	S.C.V.	ESPO. LOC.	STATO DI CONSERVAZIONE
Autorimessa	26,00	27,30	0,50	13,65	-	Buono
TOTALE	26,00	27,30	-	13,65	-	-

7. LOTTO n° 2

COMUNE DI CORCIANO

- *Autorimessa: Corciano - CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 13 -*

Categ. C/6 - Cl. 2 - Cons. 25 m² - Rendita 55,52 - Piano 1S - Sup.

tot. 29 m².

Confini: parti comuni da più parti -

Locale posto al piano primo interrato, raggiungibile dall'esterno mediante strada esterna e rampa inclinata di collegamento con la corsia centrale di scorrimento coperta.

Il garage risulta non intonacato e fornito solo di impianto elettrico



fuori traccia, il lato comunicante con la corsia centrale è munito di porta basculante che ne assicura la chiusura.

Superficie espressa in metri quadrati (m²)

DESCRIZIONE LOCALI	SUP. CALPEST.	SUP. COMM.	COEFF. PONDER.	S.C.V.	ESPO. LOC.	STATO DI CONSERVAZIONE
Autorimessa	29,00	30,45	0,50	15,23	-	Buono
TOTALE	29,00	30,45	-	15,23	-	-

8. LOTTO n° 3

COMUNE DI CORCIANO

- *Autorimessa: Corciano - CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 15 - Categ. C/6 - Cl. 2 - Cons. 15 m² - Rendita 33,31 - Piano 1S - Sup. tot. 17 m².*

Confini: parti comuni da più parti, stessa proprietà, .

Locale posto al piano primo interrato, raggiungibile dall'esterno mediante strada esterna e rampa inclinata di collegamento con la corsia centrale di scorrimento coperta.

Il garage risulta non intonacato e fornito solo di impianto elettrico fuori traccia, il lato comunicante con la corsia centrale è munito di porta basculante che ne assicura la chiusura.

Superficie espressa in metri quadrati (m²)

DESCRIZIONE LOCALI	SUP. CALPEST.	SUP. COMM.	COEFF. PONDER.	S.C.V.	ESPO. LOC.	STATO DI CONSERVAZIONE
Autorimessa	17,00	17,85	0,50	8,93	-	Buono
TOTALE	17,00	17,85	-	8,93	-	-

9. LOTTO n° 4

COMUNE DI CORCIANO



- *Area a verde ornamentale:*

a) *Corciano - CF - Fg.15 - Part. 1292 - area urbana - Cons. 9 m² - p. T*

b) *Corciano - CF - Fg.15 - Part. 1293 - area urbana - Cons. 34 m² - p. T*

Superfici residuali poste ai margini del piazzale di scorrimento e sosta, rifinite con cordolo di contenimento in cemento, al momento non curate.

Superficie espressa in metri quadrati (m²)

DESCRIZIONE	SUP. CALPEST.	SUP. COMM.	COEFF. PONDER.	S.C.V.	ESPO. LOC.	STATO DI CONSERVAZIONE
Aiuola ornamentale	9,00	9,00	0,05	0,45	-	Scadente
Aiuola ornamentale	34,00	34,00	0,05	1,70	-	Scadente
TOTALE AREA VERDE	43,00	43,00	-	2,15	-	-

10. LOTTO n° 5

COMUNE DI CORCIANO

- *Posto auto scoperto: - Corciano - CF - Fg.15 - Part. 1294 - area urbana - Cons. 13 m².*

Superficie di totale 13 m², posta al margine nord del piazzale di sosta antistante l'ingresso principale del fabbricato, avente le dimensioni pari a 2,60 m di larghezza e 5,00 m di lunghezza, attualmente delimitata mediante linea stradale di colore bianco; identificata e numerata nell'elaborato planimetrico, presente in allegati.

11. LOTTO n° 6

COMUNE DI CORCIANO

- *Posto auto scoperto: - Corciano - CF - Fg.15 - Part. 1295 - area urbana - Cons. 13 m².*

Superficie di totale 13 m², posta al margine nord del piazzale di sosta



antistante l'ingresso principale del fabbricato, avente le dimensioni pari a 2,60 m di larghezza e 5,00 m di lunghezza, attualmente delimitata mediante linea stradale di colore bianco; identificata e numerata nell'elaborato planimetrico, presente in allegati.

12. LOTTO n° 7

COMUNE DI CORCIANO

- *Posto auto scoperto: - Corciano - CF - Fg.15 - Part. 1296 - area urbana - Cons. 13 m²*

Superficie di totale 13 m², posta al margine nord del piazzale di sosta antistante l'ingresso principale del fabbricato, avente le dimensioni pari a 2,60 m di larghezza e 5,00 m di lunghezza, attualmente delimitata mediante linea stradale di colore bianco; identificata e numerata nell'elaborato planimetrico, presente in allegati.

13. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

In relazione alla tipologia del bene oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, per la **valutazione** estimativa dei **diritti**, gravanti sui cespiti in oggetto, si procederà secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, ha inteso seguire il procedimento sintetico comparativo.

IL PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO si articola nelle fasi seguenti:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;



- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

- definizione di un valore medio ordinario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;

Inoltre si effettuavano altresì indagini conoscitive presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, per individuare il valore medio ordinario maggiormente aderente alle caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, veniva assunto il **metro quadrato (m²)**, riferito alla **Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)**.

La SCV è intesa come superficie risultante dalla sommatoria delle *Superfici commerciali ponderate (SCP)* che compongono l'immobile.

Il criterio per la determinazione delle SCP prevede il computo, espresso seguendo l'applicazione dei *Coefficienti di ponderazione (CdP)*, riferito alle condizioni di ordinarietà, come di seguito riportato:

➤ **COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE**

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad un max. di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali confinanti fino ad un max. di 25 cm;
- 80% delle superfici delle verande (finiture analoghe ai locali principali);
- 80% delle superfici soppalcate e abitabili;



- 75% delle superfici delle mansarde abitabili;
- 60% delle superfici delle verande (finiture inferiori ai locali principali);
- 60% delle superfici delle taverne e dei locali seminterrati.
- 35% delle superfici dei sottotetti non abitabili;

➤ **COMPUTO DELLE SUPERFICI DI ORNAMENTO**

- 40% delle superfici dei terrazzi di attici(*);
- 35% delle superfici dei terrazzi e delle logge (*);
- 35% delle superfici dei portici e dei patii (*);
- 25% delle superfici dei balconi e dei lastrici solari (*);
- 15% delle superfici dei giardini e aree di pertinenza (Appartamento - **);
- 10% delle superfici dei giardini e aree di pertinenza (Ville e Villini- ***);
- 10% delle superfici di corti e cortili (***)

Nota:

Per le superfici classificate come ornamento il **Coefficiente di ponderazione** è applicabile fino al 25 m², l'eccedenza va calcolata al 10% per le superfici contrassegnate (*) - 5% per le superfici contrassegnate (**) - 2% per le superfici contrassegnate (***)

➤ **COMPUTO DELLE SUPERFICI DEI VANI ACCESSORI E PARCHEGGI**

- 60% delle superfici dei box, magazzini e fondi (collegati ai vani principali);
- 50% delle superfici dei box, magazzini e fondi (non collegati ai vani principali);
- 45% delle superfici dei box (in autorimessa collettiva);
- 35% delle superfici dei posti auto coperti (in autorimessa collettiva);
- 20% delle superfici dei posti auto scoperti;
- 20% delle superfici di cantine, soffitte e locali accessori particolari (non collegati ai vani principali – altezza min. m 1,50);



- 15% delle superfici dei locali tecnici (non collegati ai vani principali - altezza min. m 1,50);

Nella valutazione che segue, inoltre, si è tenuto altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire sul valore del bene, ed in particolare:

- dello stato attuale dell'immobile;
- della qualità dei materiali impiegati;
- della distribuzione interna dei locali;
- della localizzazione urbanistica dell'immobile.

Infine, nella determinazione del valore unitario, stante la finalità del presente elaborato peritale, si è ritenuto di dover monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione dell'immobile più rispondente alla specificità del caso.

14. VALUTAZIONE

14.1. LOTTO N° 1 - Comune di Corciano

- *Abitazione di tipo civile: CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 25 - Categ. A/2 - Cl. 3 - Cons. 5,5 vani - Rendita 440,28 - Piano 1° - Sup. tot. 81 m² - Sup. escl. aree scop. 75 m².*
- *Autorimessa: CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 16 - Categ. C/6 - Cl. 2 - Cons. 24 m² - Rendita 53,30 - Piano 1S - Sup. tot. 26 m².*

14.1.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il Valore di mercato (**V_m**) del bene oggetto del presente *lotto* è stato determinato, come esposto nel precedente *capitolo 13 - Criteri estimativi assunti* - e cioè moltiplicando il *Valore unitario ordinario*



di mercato (Euro/m²) per la Superficie Convenzionale Vendibile (m²),

come da tabella che segue:

DESCRIZIONE LOCALI	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE m ²	VALORE UNITARIO Euro / m ²	VALORE TOTALE Euro
Ingresso/soggiorno	27,57	1.250,00	34.462,50
Angolo cottura	7,81	1.250,00	9.762,50
Camera singola	10,67	1.250,00	13.337,50
Bagno	6,62	1.250,00	8.275,00
Camera doppia	16,36	1.250,00	20.450,00
W.C.	4,09	1.250,00	5.112,50
Corridoio	6,55	1.250,00	8.187,50
Terrazzino scoperto	1,05	1.250,00	1.312,50
Veranda	5,90	1.250,00	7.375,00
Totale appartamento	86,62	-	108.275,00
Autorimessa	13,65	1.250,00	17.062,50
TOTALE LOTTO N° 1			125.337,50

14.2. LOTTO N° 2 - Comune di Corciano

- Autorimessa: CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 13 - Categ. C/6 - Cl.

2 - Cons. 25 m² - Rendita 55,82 - Piano 1S - Sup. tot. 29 m².

14.2.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il Valore di mercato (**V_m**) del bene oggetto del presente *lotto* è stato determinato, come esposto nel precedente *capitolo 13 - Criteri estimativi assunti* - e cioè moltiplicando il *Valore unitario ordinario di mercato (Euro/m²)* per la *Superficie Convenzionale Vendibile (m²)*, come da tabella che segue:



DESCRIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
LOCALI	VENDIBILE m ²	Euro / m ²	Euro
Autorimessa	15,23	1.250,00	19.037,50
14.3. LOTTO N° 3 - Comune di Corciano			
- <i>Autorimessa: CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 15 - Categ. C/6 - Cl. 2 - Cons. 15 m² - Rendita 33,31 - Piano 1S - Sup. tot. 17 m².</i>			
14.3.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO			
Il Valore di mercato (Vm) del bene oggetto del presente <i>lotto</i> è stato determinato, come esposto nel precedente <i>capitolo 13 - Criteri estimativi assunti</i> - e cioè moltiplicando il <i>Valore unitario ordinario di mercato</i> (Euro/m ²) per la <i>Superficie Convenzionale Vendibile</i> (m ²), come da tabella che segue:			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
LOCALI	VENDIBILE m ²	Euro / m ²	Euro
Autorimessa	8,93	1.250,00	11.162,50

14.4. LOTTO N° 4 - Comune di Corciano			
- <i>Area a verde ornamentale:</i>			
a) <i>CF - Fg.15 - Part. 1292 - area urbana - Cons. 9 m² - p. T</i>			
b) <i>CF - Fg.15 - Part. 1293 - area urbana - Cons. 34 m² - p. T</i>			
14.4.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO			
Il Valore di mercato (Vm) dei beni oggetto del presente <i>lotto</i> è stato determinato, come esposto nel precedente <i>capitolo 13 - Criteri estimativi assunti</i> - e cioè moltiplicando il <i>Valore unitario ordinario di mercato</i> (Euro/m ²) per la <i>Superficie Convenzionale Vendibile</i> (m ²),			



come da tabella che segue:

DESCRIZIONE LOCALI	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE m ²	VALORE UNITARIO Euro / m ²	VALORE TOTALE Euro
Aiuola (part. 1292)	0,45	1.250,00	562,50
Aiuola (part. 1293)	1,70	1.250,00	2.125,00
TOTALE AREA ORNAMENTALE	2,15		2.687,50

14.5. LOTTO N° 5 - Comune di Corciano

- *Posto auto scoperto: CF - Fg.15 - Part. 1294 - area urbana -
Cons. 13 m² - p. T*

14.5.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il Valore di mercato (Vm) del bene oggetto del presente *lotto* è stato determinato, come esposto nel precedente *capitolo 13 - Criteri estimativi assunti* - e cioè moltiplicando il *Valore unitario ordinario di mercato (Euro/m²)* per la *Superficie Convenzionale Vendibile (m²)*, come da tabella che segue:

DESCRIZIONE LOCALI	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE m ²	VALORE UNITARIO Euro / m ²	VALORE TOTALE Euro
Posto auto scoperto	2,60	1.250,00	3.250,00

14.6. LOTTO N° 6 - Comune di Corciano

- *Posto auto scoperto: Corciano - CF - Fg.15 - Part. 1295 - area urbana - Cons. 13 m² - p. T*

14.6.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO



Il Valore di mercato (Vm) del bene oggetto del presente *lotto* è stato determinato, come esposto nel precedente *capitolo 13 - Criteri estimativi assunti* - e cioè moltiplicando il *Valore unitario ordinario di mercato (Euro/m²)* per la *Superficie Convenzionale Vendibile (m²)*, come da tabella che segue:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE m ²	VALORE UNITARIO Euro / m ²	VALORE TOTALE Euro
LOCALI			
Posto auto scoperto	2,60	1.250,00	3.250,00

14.7. LOTTO N° 7 - Comune di Corciano

- *Posto auto scoperto: CF - Fg.15 - Part. 1296 - area urbana - Cons. 13 m² - p. T*

14.7.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il Valore di mercato (Vm) del bene oggetto del presente *lotto* è stato determinato, come esposto nel precedente *capitolo 13 - Criteri estimativi assunti* - e cioè moltiplicando il *Valore unitario ordinario di mercato (Euro/m²)* per la *Superficie Convenzionale Vendibile (m²)*, come da tabella che segue:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE m ²	VALORE UNITARIO Euro / m ²	VALORE TOTALE Euro
LOCALI			
Posto auto scoperto	2,60	1.250,00	3.250,00

15. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Per quanto analiticamente esposto nei paragrafi che precedono, di seguito sarà indicato il prezzo base d'asta, **arrotondato**, da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai diritti gravanti sui



lotti oggetto di pignoramento:

Proprietà immobiliare in Comune di Corciano afferente alla Ditta:

15.1. LOTTO N° 1 - Comune di Corciano

- *Abitazione di tipo civile: CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 25 -*

Categ. A/2 - Cl. 3 - Cons. 5,5 vani - Rendita 440,28 - Piano 1°-

Sup. tot. 81 m² - Sup. escl. aree scop. 75 m².

- *Autorimessa: CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 16 - Categ. C/6 - Cl.*

2 - Cons. 24 m² - Rendita 53,30 - Piano 1S - Sup. tot. 26 m².

== Euro 125.500,00 ==

[EURO CENTOVENTICINQUE MILA CINQUE CENTO/00]

15.2. LOTTO N° 2 - Comune di Corciano

Autorimessa: CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 13 - Categ. C/6 - Cl. 2 - Cons. 25

m² - Rendita 55,82 - Piano 1S - Sup. tot. 29 m².

== Euro 19.000,00 ==

[EURO DICIANNOVE MILA /00]

15.3. LOTTO N° 3 - Comune di Corciano

- *Autorimessa: CF - Fg.15 - Part. 526 - Sub. 15 - Categ. C/6 - Cl.*

2 - Cons. 15 m² - Rendita 33,31 - Piano 1S - Sup. tot. 17 m².

== Euro 11.150,00 ==

[EURO UNDICIMILA CENTO CINQUANTA /00]



15.4. LOTTO N° 4 - Comune di Corciano

- *Area a verde ornamentale:*

a) CF - Fg.15 - Part. 1292 - area urbana - Cons. 9 m² - p. T

b) CF - Fg.15 - Part. 1293 - area urbana - Cons. 34 m² - p. T

== Euro 2.650,00 ==

[EURO DUE MILA SEICENTO CINQUANTA /00]

15.5. LOTTO N° 5 - Comune di Corciano

- *Posto auto scoperto: CF - Fg.15 - Part. 1294 - area urbana -*

Cons. 13 m² - p. T

== Euro 3.250,00 ==

[EURO TRE MILA DUECENTO CINQUANTA /00]

15.6. LOTTO N° 6 - Comune di Corciano

- *Posto auto scoperto: Corciano - CF - Fg.15 - Part. 1295 - area*

urbana - Cons. 13 m² - p. T

== Euro 3.250,00 ==

[EURO TRE MILA DUECENTO CINQUANTA /00]

15.7. LOTTO N° 7 - Comune di Corciano

- *Posto auto scoperto: CF - Fg.15 - Part. 1296 - area urbana -*

Cons. 13 m² - p. T

== Euro 3.250,00 ==

[EURO TRE MILA DUECENTO CINQUANTA /00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.



Perugia, 28 febbraio 2017

IL CTU

Dott. Agr. Pierluigi Trequattrini

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 8)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 18)
- 3) Pratica edilizia (pag. n. 37)
- 4) Atti e contratti (pag. n. 33)
- 5) Documenti condominiali (pag. n. 2)
- 6) Verbali operazioni peritali (pag. n. 3)
- 7) Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1)

DOCUMENTAZIONE SEPARATA:

- 1) Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 16)

