

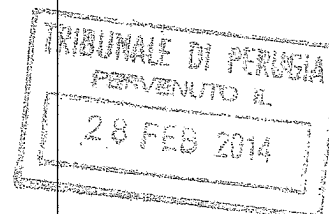
TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Francesca Altrui

Esecuzione Immobiliare n. 484/2012 R.G. promossa da

contro



^^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato con provvedimento del 25.5.2013 Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, è stato convocato all'udienza del 24.9.2013 per il conferimento del seguente incarico:

"Il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, 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.

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

4) ad individuare lo **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato dagli esecutati 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 (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 procedente;

8) alla verifica della **regolarità edilizia e urbanistica** del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di

esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn.

47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici

Comunali competenti;

- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla **formazione di uno o più lotti** identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) alla **descrizione analitica** di 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.);
- 11) 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 condizione 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;

12) a 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 a 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;

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

14) all'**invio**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno

quarantacinque giorni prima dell'udienza, **di 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;

**15)** a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di effettuare un **accesso 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.

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 (contrassegnati con numero della procedura) e per l'invio delle copie alle parti. Il floppy-disk o il cd-rom dovranno comprendere:

a) un file denominato "Perizia" (in formato Word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazioni dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o

locazione);

b) n. 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 accedere 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 altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo agli esecutati ovvero all'occupante l'immobile pignorato;

AUTORIZZA il C.T.U. al ritiro della documentazione tecnica presente agli atti".

ooooo

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

<b>OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 8
<b>DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.</b>	pag. 9
<b>RELAZIONE DI STIMA</b>	
1. Individuazione catastale	pag. 10
2. Sommaria elencazione e descrizione sintetica	pag. 11
3. Titolo di proprietà	pag. 11
4. Stato di possesso	pag. 12
5. Formalità, vincoli e oneri	pag. 12

6. Altre informazioni	pag. 12
7. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 13
8. Destinazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità	pag. 13
9. Formazione di uno o più lotti	pag. 14
10. Descrizione analitica	pag. 14
11. Valore di mercato	pag. 18
12. Comoda divisibilità	pag. 20
13. Allegati	pag. 20
14. Invio copia della perizia	pag. 21
15. Accesso all'immobile	pag. 21
16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 21
17. Osservanza del termine di deposito	pag. 21
<b>RIEPILOGO</b>	pag. 22

^^^^^

^^^^^

#### OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono **aperte il 16.12.2013**, come da avviso inviato al creditore precedente per fax e all'esecutato sia per fax presso la Cancelleria sia per raccomandata a.r. presso il suo domicilio (allegato n. 1). Con tale avviso è stata richiesta alle parti copia degli eventuali contratti di affitto e dei documenti comprovanti la regolarità catastale e urbanistica dei beni. All'incontro di inizio operazioni peritali non sono intervenute le parti né propri rappresentanti.

Le operazioni peritali hanno poi richiesto:

- **sopralluogo del 16.12.2013** nel corso del quale il C.T.U. ha visionato il



fabbricato pignorato alla presenza del Sig.ri Marco Bini;

- n. 1 accesso presso **l'Agenzia delle Entrate di Perugia** per accertare i dati catastali aggiornati degli immobili pignorati e verificare i gravami aggiornati al 3.2.2014;
- n. 2 accessi presso **l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cannara** per verificare la destinazione urbanistica e il rispetto delle norme edilizie e sanitarie, nonché l'esistenza di vincoli;
- n. 1 accesso presso **l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cannara** per ritirare la documentazione anagrafica dei residenti.

^^^^^

^^^^^

**DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.**

Il fascicolo della documentazione tecnica depositato in Cancelleria il 21.11.2012 contiene:

- certificato ipotecario a nome: [redacted] dal 29.12.2007 all'8.11.2012,
- certificato ipotecario a nome: [redacted] dal 29.12.2007 all'8.11.2012,
- certificato ipotecario a nome: [redacted] dal 31.7.1992 all'8.11.2012,
- certificato ipotecario a nome: [redacted] dal 31.7.1992 all'8.11.2012,
- certificato catastale storico Fg. 20, part. 236, sub. 4,
- certificato catastale storico Fg. 20, part. 236, sub. 5,
- certificato catastale storico Fg. 20, part. 236, sub. 6,
- certificato catastale storico Fg. 20, part. 236, sub. 7,
- certificato catastale storico Fg. 20, part. 236, sub. 8,
- certificato catastale storico Fg. 20, part. 236, sub. 9,
- certificato catastale storico Fg. 20, part. 236, sub. 10,

DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

- certificato catastale storico Fg. 20, part. 236, sub. 11,
- certificato catastale storico Fg. 20, part. 236, sub. 1,
- certificato catastale storico Fg. 20, part. 236, sub. 2,
- estratto di mappa Fg. 20, part. 238,
- elaborato planimetrico Fg. 20, part. 238.

^^^^^^

^^^^^^

### RELAZIONE DI STIMA

^^^^^^

#### 1. Individuazione catastale

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 20.7.2012, trascritto con nota n. 13161 del 1.8.2012 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_.

I beni sono rappresentati da:

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/4  
SPETTANTI A \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) SU:**

**Comune di Cannara**

Rif.	Cat.	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	R.C.
A	F	20	238	4	C/6	2	18 mq	26,03
A	F	20	238	5	A/3	2	4,5 vani	227,76
A	F	20	238	6	A/3	2	4,5 vani	227,76
A	F	20	238	8	C/2	2	31 mq	48,03
A	F	20	238	9	C/2	1	34 mq	43,90
A	F	20	238	10	C/2	1	31 mq	40,03
A	F	20	238	11	C/2	1	17 mq	21,95
							Totale	635,46
La part. 238: - è formata dai subb. pignorati e dal sub. 3, bene comune non censibile, - è individuata al C.T. con il medesimo mappale, Ente Urbano.								
Confini: Parrocchia dei Santi Matteo Apostolo e Giovanni Battista, Convento della Basilica di San Francesco d'Assisi, Via del Convitto, salvo altri.								

~~Nell'allegato n. 2 è prodotta la documentazione catastale dei beni. Le  
planimetrie catastali risultano conformi alla situazione effettiva dei beni e ai  
permessi edilizi rilasciati (si veda pag. 13).~~

^^^^^^

## **2. Sommara elencazione e descrizione sintetica**

I beni pignorati sono rappresentati da:

A. Diritti di piena proprietà di 1/4 su edificio da cielo a terra formato da due abitazioni, un garage, un fondo e tre soffitte in Cannara, Via del Convitto 3, 5 e 7.

^^^^^^

## **3. Titolo di proprietà**

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà di 1/4 spettanti a

^^^^^^  
**4. Stato di possesso**

Il bene pignorato è in possesso del Sig. [redacted] e della Sig.ra [redacted] che risiedevano in esso alla data della trascrizione del pignoramento (1.8.2012) e vi risiedono tuttora (6.2.2014) (si veda documentazione anagrafica in allegato n. 3).

^^^^^^  
**5. Formalità, vincoli e oneri**

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata all'8.11.2012 e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Perugia a tutto il 3.2.2014 risulta (documentazione ipotecaria in allegato n. 4):

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

nessuno

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura**

Trascrizioni

- n. 13161 del 1.8.2012 a favore di Unicredit SpA e contro [redacted] pignoramento immobiliare.

Iscrizioni Ipotecarie

- n. 4883 del 9.11.2011 a favore di Unicredit SpA e contro [redacted] ipoteca giudiziale per la somma di € 220.000,00.

^^^^^^  
**6. Altre informazioni**

Gli immobili pignorati non fanno parte di condominio.

^^^^^^

### 7. Precedenti proprietari nel ventennio

Nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, i beni oggetto del presente procedimento hanno subito i seguenti trasferimenti di proprietà:

- al **1.8.1992** gli immobili erano di proprietà di [redacted] e Rini [redacted] per essere a loro pervenuti con atto Albino di Lodi n. 14680 del 2.3.1966; alla data del 1.8.1992 gli immobili erano censiti con la part. subb. 4, 5 e 6 (unità immobiliari pignorate) e con la part. 238 sub. 7 (il sub. 3 era già costituito come bene comune non censibile);
- il **18.10.1993** è stata presentata al C.F. la Denuncia di Variazione n. 29405 con la quale è stato soppresso il sub. 7 e costituiti i subb. 8, 9, 10 e 11 (unità immobiliari pignorate);
- il **29.12.2007**, per successione di [redacted] dichiarata all'Ufficio del Registro di Foligno il 15.12.2008 al n. 80/606/8 e trascritta il 23.4.2010 al n. 6376, la proprietà dei beni è passata a [redacted] 1/4, [redacted] 1/4 per 1/2 (attuale intestazione).

^^^^^^

### 8. Destinazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità

#### **Destinazione urbanistica**

Nel vigente PRG gli immobili oggetto di stima sono compresi in zona Centro Storico A.

#### **Vincoli**

L'area non ricade in zona vincolata ai sensi del R.D. n. 3267/1923 né del D.Lgs. n. 42/2004 (ex L. n. 1497/1939). Vige tuttavia il Piano Assetto

Idrogeologico adottato dall'Autorità di Bacino del fiume Tevere con deliberazione n. 125 del 18.7.2012 e approvato con D.P.C.M. del 10.4.2013.

**Regolarità edilizia e agibilità** (documentazione edilizia e sanitaria in allegato n. 5)

L'edificio oggetto di stima è di remota epoca di costruzione, sicuramente precedente al rilascio di permessi edilizi da parte del Comune di Cannara. Dopo l'originaria costruzione, risultano presso l'Ufficio Urbanistica i seguenti permessi edilizi:

- **Licenza Edilizia n. 26 del 1.6.1968** (allegato n. 6/a) a nome [redacted] per l'apertura del portone del garage;
- **D.I.A. n. 5613 del 3.8.1998** (allegato n. 6/b) a nome [redacted] Cannara per interventi di riparazione dei danni e per il miglioramento sismico a seguito del terremoto del 26.9.1997.

Non risulta permesso di abitabilità.

^^^^^^

### **9. Formazione di uno o più lotti**

Il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

^^^^^^

### **10. Descrizione analitica**

#### **LOTTO UNICO**

(Documentazione fotografica in allegato n. 6)

**A. Diritti di piena proprietà di 1/4 su edificio da cielo a terra formato da due abitazioni, un garage, un fondo e tre soffitte in Cannara, Via del Convitto 3, 5 e 7.**

I beni sono ubicati nel centro storico di Cannara. Sono rappresentati

da un edificio da cielo a terra congiunto sui fianchi e parzialmente sul retro con altri fabbricati; il fronte è rivolto invece su Via del Convitto.

Si tratta di una **zona** prevalentemente residenziale con edifici storici di buone condizioni abitative, dotata dei principali servizi.

L'**edificio da cielo a terra** è stato costruito in epoca remota; in tempi recente è stata aperto il portone del garage (L.E. n. 26/1968), sono stati eseguiti lavori di consolidamento del tetto agli inizi degli anni '70 (lavori per cui non risulta rilascio di autorizzazione) e infine lavori di riparazione e miglioramento strutturale a seguito del terremoto del 1997 (D.I.A. n. 5613/1998).

L'edificio si articola su cinque livelli collegati da scale interne: il piano terra è occupato da un garage (sub. 4) e da un fondo (sub. 8), il primo e il secondo piano da due abitazioni (rispettivamente subb. 5 e 6), il terzo e quarto piano da soffitte (subb. 9, 10 e 11). Il sub. 3 è rappresentato dalle parti comuni a tutti i subalterni (androne, centrale termica, piccola corte esterna e vano scale).

L'edificio ha struttura portante verticale in muratura mista di pietrame e mattoni intonacata; i solai sono in latero-cemento al primo e secondo livello (con rinforzi in ferro al primo), in legno al terzo livello e in tavelloni e travi di cemento armato prefabbricate ai livelli superiori; il tetto ha copertura in coppi e tegole.

Il piano terra è occupato dall'androne su Via del Convitto, dalla centrale termica di 33 mq circa con annessa piccola corte esterna sul retro di 7 mq circa (sub. 3), da un garage con avvolgibile metallico (sub. 4) e da un fondo (sub. 8). Il garage e il fondo hanno accesso da Via del Convitto e sono

collegati internamente tra di loro e con l'androne e la centrale termica.

Al primo piano è presente l'appartamento abitato dalla Sig.ra (sub. 5). Si compone di cucina, bagno, salone e due camere. L'appartamento, così come quello ubicato al secondo piano, è attraversato dalle scale interne dalle quali non è separato da portone di ingresso.

Al secondo piano è presente l'appartamento abitato dal (sub. 6). Ha composizione analoga a quella del piano sottostante.

Al terzo piano sono presenti dei locali destinati a soffitta (subb. 9 e 10). Una porzione del sub. 9 e l'intero sub. 10 sono a tetto, mentre la restante porzione del sub. 9 presenta un solaio di copertura che la separa dal quarto piano. I locali del terzo piano hanno accesso su un lastrico solare di 33 mq circa.

Al quarto piano è presente un unico locale a tetto adibito a soffitta. Questo locale rappresenta una torretta con pregevole vista sui tetti del centro storico.

Il fabbricato non presenta evidenti problemi di stabilità strutturale.

Il garage, la cantina e la centrale termica al piano terra hanno pareti parzialmente intonacate e pavimento in massetto.

Gli appartamenti al primo e secondo piano hanno pareti intonacate, pavimento in piastrelle e infissi delle finestre in legno senza doppi vetri; i servizi igienici hanno tutti i principali sanitari; entrambi gli appartamenti dispongono di una caldaia autonoma a metano posizionata nel locale centrale termica (appartamento al primo piano) e lungo le scale di accesso alle soffitte (appartamento al secondo piano e soffitte).

Le soffitte hanno pareti intonacate, pavimento in piastrelle e infissi delle finestre in legno con doppi vetri.

L'intero edificio dispone, oltre degli impianti termici descritti, di impianto



elettrico e di impianto idrico da acquedotto con allaccio alla rete fognaria comunale.

L'effettiva consistenza delle unità immobiliari pignorate corrisponde a quella catastale e a quella riportata nella D.I.A. n. 5613/1998.

Si precisa che allo scrivente non risulta l'esistenza di attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e succ. modd..

ooo

Gli immobili pignorati presentano buone caratteristiche estrinseche, schema architettonico e materiali costruttivi tipici (ad eccezione di quelli utilizzati per il consolidamento del tetto), finiture ordinarie, stato di conservazione e funzionalità degli impianti sufficienti.

ooo

Le dimensioni degli immobili (superfici commerciali comprensive dei muri interni e esterni e delle altezze) sono le seguenti:

**Edificio da cielo a terra formato da due abitazioni, un garage, un fondo e tre soffitte**

<u>Livello</u>	<u>Sub.</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Superficie commerciale lorda mq</u>	<u>Altezza m</u>
Piano terra	4	Garage	19	2,70
	8	Cantina	35	2,80
Primo piano	5	Appartamento	94	3,00
Secondo piano	6	Appartamento	94	3,00
Terzo piano	9	Soffitta	37	3,10 - 2,00
	10	Soffitta	32	2,80
Quarto piano	11	Soffitta	18	2,20

^^^^^

### **11. Valore di mercato**

La stima degli immobili è effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario dei beni in base ai prezzi medi pagati per immobili simili, in relazione a tutte le caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche descritte.

Si precisa in particolare che:

- il valore unitario dei fabbricati è riferito alla superficie lorda commerciale in mq,
- il valore di androne, vano scala, centrale termica e corte (sub. 3) è compreso in quello delle unità immobiliari delle quali costituiscono beni comuni,
- il valore del lastrico solare di 33 mq circa accessibile dal piano terzo è compreso in quello delle soffitte,
- al valore totale viene operata una riduzione del 15% dovuta alla maggiore difficoltà della vendita di diritti di proprietà frazionari di 1/4,
- al valore attribuito viene operata un'ulteriore riduzione del 15% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nel processo esecutivo (necessità di vendere a breve termine, assenza di garanzia per vizi, impossibilità di determinare gli oneri tributari su base catastale invece che su base reale, possibile ritardo nella presa in possesso da parte dell'aggiudicatario).

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

LOTTO UNICO									
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/4</u>									
SPETTANTI A _____ ) SU:									
Comune di Cannara - Via del Convitto 3, 5 e 7									
Edificio da cielo a terra formato da due abitazioni, un garage, un fondo e tre soffitte									
<u>Piano terra</u>									
Garage (sub. 4)	€/mq	600	x	mq	19	=	€	11.400,00	
Fondo (sub. 8)	€/mq	500	x	mq	35	=	€	17.500,00	
<u>Primo piano</u>									
Appartamento (sub. 5)	€/mq	900	x	mq	94	=	€	84.600,00	
<u>Secondo piano</u>									
Appartamento (sub. 6)	€/mq	1.000	x	mq	94	=	€	94.000,00	€ 272.750,00
<u>Terzo piano</u>									
Soffitta (sub. 9)	€/mq	750	x	mq	37	=	€	27.750,00	
Soffitta (sub. 10)	€/mq	750	x	mq	32	=	€	24.000,00	
<u>Quarto piano</u>									
Soffitta (sub. 11)	€/mq	750	x	mq	18	=	€	13.500,00	
								Totale (a)	€ 272.750,00
Riduzione del 15% per vendita diritti frazionari su totale (a)								€	40.912,50
								Totale (b)	€ 231.837,50
Riduzione del 15% per vendita giudiziaria su totale (b)								€	34.775,62
								Totale (c)	€ 197.061,88
Valore diritti pignorati 1/4 su totale (c)								€	49.265,47
Aggiunta per arrotondamento								€	34,53
<b>Valore base</b>								<b>€</b>	<b>49.300,00</b>
<b>euro quarantanovemilatrecento/00</b>									

^^^^^

### **12. Comoda divisibilità**

Il C.T.U. ritiene che non sia comodamente attribuibile alla procedura una porzione dei beni di valore pari a 1/4 del totale ( $\text{€ } 272.750,00 \times 1/4 = \text{€ } 68.187,50$ ). Infatti ciò comporterebbe:

- consistenti spese tecniche per rendere autonomi i beni staccati a favore della procedura,
- deprezzamento delle parti ottenute,
- costituzione di gravose servitù.

A parte è prodotta ordinanza di divisione.

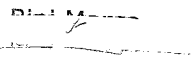
^^^^^

### **13. Allegati**

n. 1 - Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali

1/a - Fax e raccomandata a.r. del 2.12.2013

n. 2 - Documentazione catastale

2/a - Visura per soggette 

2/b - Elenco Immobili: C.F. - Fg. 20, part. 238

2/c - Estratto di mappa: C.T. Fg. 20, part. 238

2/d - Elaborato planimetrico: C.F. - Fg. 120, part. 238

2/e - Planimetria: C.F. - Fg. 20, part. 238/4

2/f - Planimetria: C.F. - Fg. 20, part. 238/5

2/g - Planimetria: C.F. - Fg. 20, part. 238/6

2/h - Planimetria: C.F. - Fg. 20, part. 238/8

2/i - Planimetria: C.F. - Fg. 20, part. 238/9

2/l - Planimetria: C.F. - Fg. 20, part. 238/10

2/m - Planimetria: C.F. - Fg. 20, part. 238/11

n. 3 - Documentazione anagrafica

3/a - Certificato storico di residenza di

3/b - Certificato storico di residenza di

n. 4 - Documentazione ipotecaria

4/a - Ispezione al 3.2.2014

n. 5 - Documentazione edilizia

5/a - Licenza edilizia n. 26 del 1.6.1968

5/b - D.I.A. n. 5613 del 3.8.1998

n. 6 - Documentazione fotografica

n. 7 - Ricevute invio c.t.u. a creditore precedente e esecutato

^^^^^

#### **14. Invio copia della perizia**

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore precedente tramite pec e alla ditta esecutata tramite raccomandata a.r. (ricevute in allegato n. 7).

^^^^^

#### **15. Accesso all'immobile**

Il C.T.U. ha effettuato accesso agli immobili pignorati in data 16.12.2013.

^^^^^

#### **16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali**

Non è stata avanzata richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

^^^^^

#### **17. Osservanza del termine di deposito**

La perizia viene depositata nei termini.

^^^^^^

^^^^^^

**RIEPILOGO**

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare  
notificato il 20.7.2012, trascritto con nota n. 13161 del 1.8.2012 a  
favore di U. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

I beni sono rappresentati da:

<b><u>LOTTO UNICO</u></b>								
<b><u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/4</u></b>								
<b>SPETTANTI A _____ SU:</b>								
<b>Comune di Cannara</b>								
<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>R.C.</u>
A	F	20	238	4	C/6	2	18 mq	26,03
A	F	20	238	5	A/3	2	4,5 vani	227,76
A	F	20	238	6	A/3	2	4,5 vani	227,76
A	F	20	238	8	C/2	2	31 mq	48,03
A	F	20	238	9	C/2	1	34 mq	43,90
A	F	20	238	10	C/2	1	31 mq	40,03
A	F	20	238	11	C/2	1	17 mq	21,95
							Totale	635,46
La part. 238: - è formata dai subb. pignorati e dal sub. 3, bene comune non censibile, - è individuata al C.T. con il medesimo mappale, Ente Urbano.								
Confini: Parrocchia dei Santi Matteo Apostolo e Giovanni Battista, Convento della Basilica di San Francesco d'Assisi, Via del Convitto, salvo altri.								
<b>Valore base = € 49.300,00</b> (quarantanovemilatrecento/00)								

^^^^^^

DOTT. ANDREA ARCELLI  
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804  
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^

Perugia, 26 febbraio 2013

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli

