

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Afferente l'Esecuzione Immobiliare n. 126/2022 R.G. Es.

Promossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.a.

(per PURPLE SPV S.r.l.)

Esecutante

Avv. Antonio Coaccioli

CONTRO:

Omissis

contumacia

Esecutato

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elena Stramaccioni, con ordinanza del 08.11.2022 notificata il 09.11.2022, la S.V. disponeva al sottoscritto Dott. Ing. Guido Capuccini, il conferimento dell'incarico di C.T.U. con le modalità telematiche, onerandolo di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale che doveva contenere la seguente dicitura: *“Dichiara di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli”*.

Accettato l'incarico, il Sottoscritto inviava apposito atto di accettazione in data 09.11.2022 e provvedeva a contattare l'I.V.G. al fine di concordare un primo accesso all'immobile pignorato, in modo da provvedere all'inizio delle operazioni peritali.



La S.V. formulava altresì allo Scrivente il seguente Quesito Tecnico:

1) Provvedeva esso esperto, prima di ogni altra attività, a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., 498 co2, 599 co 2, 8 n. 302, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) Provveda quindi:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se



facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e 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 derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

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

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

b. eventuale spesa straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

d. eventuali cause in corso.

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore 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 n. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati



nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento della 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

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

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lottied allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi



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

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

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



- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della 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 garanzie 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; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, indicando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i



compropriari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupati, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- referire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);;

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per



il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e -in caso di particolare gravità- ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviare copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione degli atti riportati nell'elenco del decreto di nomina, che per brevità di spazio non vengono elencati.

Contestualmente al deposito telematico il C.T.U. dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione



tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

Il Giudice Istruttore autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessaria 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 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 all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il Giudice Istruttore dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.; avvisa le parti che la copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria; ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note; avverte le parti che in



manca di invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il Giudice Istruttore fissava l'udienza al 11.05.2023 ore 9,00.

Al fine di espletare l'accesso agli atti e documenti amministrativi presso il Comune di Valfabbrica lo Scrivente in data 10.04.2023, richiedeva proroga di 30gg. per il deposito della perizia di stima.

Il Perito, avendo rilevato negli atti di causa la presenza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998, dichiarava completa la documentazione ai sensi dell'art. 567 co. 2 del c.p.c., 498 co 2, 599 co 2.

Il C.T.U. pertanto, provvedeva a contattare l'I.V.G. per concordare un primo accesso ai locali, che veniva fissato per il giorno mercoledì 30.11.2022 alle ore 15,00; lo Scrivente pertanto provvedeva in data 17.11.22 a comunicare all'esecutato, mediante l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, la data di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali.

Alla data stabilita lo Scrivente si recava sul posto ubicato in Vocabolo Col della Pieve n. 21, località Casacastaldo, Comune di Valfabbrica (Perugia), individuando insieme all'incaricato dell'I.V.G. i beni oggetto della presente procedura di esecuzione.

Alla data stabilita lo Scrivente e l'incaricato dell'I.V.G., procedevano all'inizio delle operazioni peritali presso il fabbricato di civile abitazione con corte di pertinenza e



l'annesso agricolo, entrambi ubicati in località Col della Pieve n. 21, Casacastaldo Comune di Valfabbrica (Perugia), alla presenza della signora **Omissis** (esecutata), del coniuge **Omissis** ivi residenti, e della figlia signora **Omissis**, alla quale venivano illustrate tutte le funzioni del custode dell'I.V.G.

Lo Scrivente, individuati i beni pignorati, prendeva visione dei luoghi, procedeva ad identificare ed analizzarne lo stato dei luoghi, eseguendo un accurato esame planimetrico al fine di verificare la corrispondenza dei cespiti con quelli oggetto della procedura di esecuzione e provvedeva al rilievo e alla fotografia dei luoghi medesimi.

(Allegato n. 7: Copia notifiche dell'inizio operazioni peritali).

Le operazioni peritali sono proseguite anche in altre date, autonomamente dal C.T.U. alla presenza del sig. **Omissis**, al fine di accertava la conformità dei luoghi agli strumenti edilizi ed urbanistici, di verificare l'accessibilità, provvedendo a terminare le operazioni di rilievo.

In base alla tipologia, natura, ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica, accessibilità e consistenza dei beni in esame, a giudizio dello Scrivente si impone la formazione di **un lotto (LOTTO 1)** per la vendita senza incanto in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche del cespite, con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale.

Il C.T.U. esauriti i necessari sopralluoghi, procedeva ad esaminare gli atti di causa, al fine di conoscere tutte quelle notizie necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici; provvedeva altresì a completare tutte le



operazioni di rilievo mediante il calcolo numerico finalizzato alla determinazione delle consistenze necessarie per procedere alla valutazione immobiliare.

Svolte quindi le opportune visure catastali per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, proceduto ad eseguire l'Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi relativa a pratiche edilizie del Comune di Valfabbrica, onde verificare la rispondenza del bene con gli strumenti edilizi e urbanistici vigenti, richiesto e ritirato il certificato di destinazione urbanistica dei terreni (C.D.U.), eseguiti gli opportuni aggiornamenti ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone specifiche, lo Scrivente si ritiene essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale benchè ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, sarà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

A) DATI DEGLI IMMOBILI RELATIVI

ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

IMMOBILIARE E ALLA NOTA DI

TRASCRIZIONE.

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.

C) ACCERTAMENTI VARI:

C₁ Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento;

C₂ Accertamento dello stato di possesso degli immobili;

C₃ Accertamento Spese Condominiali;

C₄ Accertamento di eventuali gravami;

C₅ Accertamenti Edilizi;



C₆ Accertamenti catastali;

D) VALUTAZIONE.

E) FORMAZIONE DEL LOTTO UNO

**A) DATI DEGLI IMMOBILI RELATIVI
ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE E ALLA NOTA DI
TRASCIZIONE**

Verbale di Pignoramento Immobili, emesso da Uff. Giudiziario, Corte d'Appello di Perugia - sede Perugia, Repertorio n.ro 2340 del 09.06.2022, trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia in data 04.07.2022, al reg. gen. n. 19844, reg. part. n. 14198, a favore di PURPLE SPV S.r.l. (c.f. 04846340265), sede di Conegliano (TV), contro **Omissis**) gravante su diritto di usufrutto dei seguenti immobili così individuati:

Diritto di Usufrutto (1/1) su Fabbricato di civile con abitazione e autorimessa, sito nel Comune di Valfabbrica (PG), Voc. Colle della Pieve n. 21, località Casacastalda, così censito:

Edificio a.

Villino di civile abitazione con corte di pertinenza

Piano 1° Sottostrada: Rimessa o Autorimessa

- **N.C.E.U. del Comune di Valfabbrica, Foglio n. 17, particella n.ro 19 sub 2** (Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 238 m²., - Dati di superficie: Totale: 272 m², Totale escluse aree scoperte: 272 m² , Rendita Catastale €. 405,63 Indirizzo: Via Monteserra, piano S1);



Piano Terra e Piano 1°: Abitazione in Villini

- **N.C.E.U. del Comune di Valfabbrica, Foglio n. 17, particella n.ro 19 sub 3** (Cat. A/7, Classe U , Consistenza 9 vani, - Dati di superficie: Totale: 249 m², Totale escluse aree scoperte: 236 m² , Rendita Catastale €. 790,18 - Indirizzo: Via Monteserra, piano T-1);

Diritto di Usufrutto (1/1) su Fabbricato Rurale con autorimessa e magazzino, sito nel Comune di Valfabbrica (PG), Voc. Colle della Pieve n. 21, località Casacastalda, così censito:

Edificio b.

Fabbricato Rurale

Piano 1° Sottostrada : Rimessa o Autorimessa

- **N.C.E.U. del Comune di Valfabbrica, Foglio n. 17, particella n.ro 507 sub 1** (Cat. C/6, classe 2, Consistenza 88 m², Dati di superficie: Totale: 93 m² - Totale escluse aree scoperte 93 m² - Rendita Catastale €. 149,98 - Indirizzo: Via Monteserra, piano S1);

Piano Terra : Magazzino e locale di deposito

- **N.C.E.U. del Comune di Valfabbrica, Foglio n. 17, particella n.ro 507 sub 2** (Cat. C/2, classe 2, Consistenza 90 m², Dati di superficie: Totale: 105 m² - Totale escluse aree scoperte 105 m² - Rendita Catastale €. 106,91 - Indirizzo: Via Monteserra, piano T);

(Allegato n. 3: Nota di trascrizione Pignoramento Immobiliare)

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito da un villino destinato a civile abitazione con corte di pertinenza e da un fabbricato rurale intercluso; sono ubicati nel Comune di



Valfabbrica, in vocabolo Col della Pieve n. 21, località Casacastalda.

I beni sono raggiungibili dalla Strada Statale 318 di Valfabbrica, uscita Casacastalda, e proseguendo attraverso la Strada Provinciale 240 che attraversa tale località; posti nelle immediate vicinanze della frazione di Casacastalda, si raggiungono percorrendo una strada interpodereale fino alla corte di pertinenza del villino identificata dalla particella n. 19 del foglio n. 17.

Per l'accesso all'abitazione posto al piano terra rialzato del villino (part. 19/3) che al fabbricato rurale intercluso (part. 507), occorre servirsi del passaggio già esistente posto sulle particelle n. 538 e n. 540 estranee alla presente procedura di esecuzione; sarà necessario pertanto costituire una servitù di passaggio su tali particelle, attraverso il percorso già individuato, che andrà inserito nella mappa catastale, come rappresentato nell'allegato n. 2.

Tale percorso già tracciato è il più breve e riesce di minor danno al fondo servente.

(Allegato n. 1: Foto n. 5-70-91'-108-109-110-111-112)

(Allegato n. 2: Mappa Censuaria)

Il contesto è caratterizzato da edifici a destinazione rurale e residenziale con ampi spazi di terreno agricolo e relativi annessi, ben collegati alla vicina frazione di Casacastalda dotata di tutte le infrastrutture a carattere sia primario che secondario.

Edificio A) -Villino di civile abitazione con corte di pertinenza

Trattasi di una costruzione in villa realizzata negli anni 1990-1992, su tre livelli di piano all'interno della particella n. 19



del Foglio n. 17, costituito da un piano seminterrato destinato a rimessa ed autorimessa, da un piano terra rialzato destinato a civile abitazione e da un piano primo destinato a soffitta dell'abitazione; è dotata di un ampio terrazzo, di un balcone, ed è circondata dal terreno di pertinenza.

La corte è accessibile attraverso da due cancelli d'ingresso uno pedonale ad un anta e l'altro carrabile a due ante, entrambi in ferro verniciato ed azionabili elettronicamente; risultano montati su colonne intonacate e tinteggiate.

(Allegato n. 1: Foto n. 82-83-84)

La costruzione è stata realizzata con struttura in muratura, solai d'interpiano in latero-cemento, gronda aggettante in zampini di cemento reggente i canali ed i discendenti pluviali, manto di copertura in tegolo-coppo portoghese in laterizio; esternamente i prospetti risultano intonacati a cemento grezzo e tinteggiati e sono caratterizzati dalla presenza di una rampa di scala di accesso al piano terra con un piccolo loggiato parte intonacato e parte rifinito in muratura faccia-vista.

Il villino è anche caratterizzato dalla presenza di un balcone in cemento armato ed ampio terrazzo a parziale copertura della sottostante rimessa/autorimessa.

Buono è lo stato di manutenzione e di conservazione della costruzione nel suo complesso, nonostante si evidenzia la necessità dell'esecuzione di alcuni lavori di manutenzione ordinaria all'intonaco dei parapetti in muratura del terrazzo.

(Allegato n. 1: Foto n. 1-2-3-4-5-6-7-35-36-37-38-70-75-81)

Il villino è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi, rilasciati all'esecutata signora **Omissis**

Concessione Edilizia n. 3576 del 03.07.1989, Concessione



Edilizia n. 3784 del 22.01.1991 come Variante alla C.E. n. 3576, Concessione Edilizia n. 4045 del 14.11.1992 e Certificato di Abitabilità o Agibilità Pratica n. 3576 e 4045 del 17.03.1997.

(Allegato n. 4: Documentazione Edilizia)

Abitazione a Piano Terra

Descrizione analitica

L'abitazione si sviluppa a Piano Terra, è della superficie calpestabile di circa 164,41 m², altezza d'interpiano di 2,70 metri, oltre ad una scala esterna con loggiato della superficie calpestabile di circa 11,16 m², un terrazzo della superficie calpestabile di circa 59,43 m² ed un balcone della superficie calpestabile di circa 9,77 m²; il tutto in buono stato di manutenzione e di conservazione.

La superficie residenziale risulta così ripartita:

Zona giorno: scala di accesso con loggiato coperto (superficie calpestabile: circa 11,16 m²), disimpegno zona giorno (superficie calpestabile: circa 13,55 m²), cucina abitabile (superficie calpestabile: circa 25,06 m²), soggiorno-pranzo (superficie calpestabile: circa 36,10 m²), vano scala (superficie calpestabile: circa 4,35 m²), studio (superficie calpestabile: circa 9,66 m²), vano scala a chiocciola (superficie calpestabile: circa 2,36 m²);

Zona notte: disimpegno zona notte (superficie calpestabile: circa 6,69 m²), camera padronale (superficie calpestabile: circa 23,82 m²), bagno padronale (superficie calpestabile: circa 6,68 m²), camera matrimoniale (superficie calpestabile: circa 16,53 m²), camera singola (superficie calpestabile: circa 13,73 m²), Bagno (superficie calpestabile: circa 5,88 m²);

Terrazzi e balconi: il soggiorno-pranzo, lo studio e la



camera padronale sono serviti da un terrazzo (superficie calpestabile: circa 59,43 m²); le altre due camere da letto sono servite da un balcone (superficie calpestabile: circa 9,77 m²).

(Allegato n. 2: Planimetria Catastale)

Il terrazzo posto sul prospetto nord-est, a servizio del soggiorno-pranzo, dello studio e della camera da letto padronale, verte in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Offre un bel panorama sulla campagna circostante, è dotato di parapetto in muratura intonacato e tinteggiato, intervallato da fioriere di cemento, è caratterizzato da una pavimentazione in mattonelle in gres di forma rettangolare corredato di battiscopa dello stesso materiale, ed è dotato di impianto elettrico d'illuminazione funzionante.

(Allegato n. 1: Foto n. 4-19-23-23'-24-25-38-47)

Il terrazzo posto sul prospetto sud-ovest a servizio delle due camere da letto, verte in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Risulta realizzato in cemento armato con pavimentazione in mattonelle di monocottura di forma quadrata con bordo perimetrale in materiale lapideo e ringhiera in ferro verniciata; è dotato di impianto elettrico d'illuminazione funzionante.

(Allegato n. 1: Foto n. 1-2-3-35-36)

L'abitazione è situata ad un piano terra rialzato e pertanto vi si accede salendo una rampa di scala esterna con loggiato coperto e perimetralmente chiuso da una porta ad un'anta ed infissi in alluminio verniciato corredati di monovetro.

La scala è dotata di parapetto a gradoni rifinito in mattoni faccia-vista, corrimano in ferro verniciato, e presenta i



gradini ed il pianerottolo rivestiti e pavimentati con mattonelle in cotto, tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 3-5-6-7)

Il portone d'ingresso principale è in legno massello a due ante con superfici bugnate, ed è dotato di serratura di sicurezza, mostre e contro mostre; verte in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 8-9)

L'accesso all'abitazione dalla scala esterna ora in menzione, potrà avvenire servendosi del passaggio già esistente posto sulla particella n. 538 estranea alla presente procedura di esecuzione; sarà necessario pertanto costituire una servitù di passaggio sul percorso già individuato all'interno di tale particella di terreno, che andrà inserito nella mappa catastale, come rappresentato nell'allegato n. 2; tale percorso già tracciato è il più breve e riesce di minor danno al fondo servente.

Senza la costituzione di tale servitù di passaggio, è possibile garantire l'accesso all'abitazione del piano terra indirettamente attraversando la corte di pertinenza definita dalla particella n. 19, passando per la rimessa del piano primo sotto-strada, ed utilizzando la piccola rampa di scale interna che dalla rimessa sale all'abitazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 3-4-5-60-61-63-70-81-82-83-84-90)

(Allegato n. 2: Mappa Censuaria e Planimetria Catastale)

Attraverso la scala esterna con loggiato ed il portone principale (nel caso della costituzione di servitù di passaggio sulla particella n. 538) o attraverso la scala interna e la porta interna in legno ad un'anta, si raggiunge il disimpegno servente la cucina



abitabile dotata di finestra a due ante, il soggiorno-pranzo dotato di una finestra a due ante ed un finestrone a due ante con accesso sul terrazzo e lo studio dotato di finestra a due ante.

Dal disimpegno della zona giorno, a mezzo di una porta interna a due ante in legno con specchiature in vetro, si accede al disimpegno della zona notte; questo è servente la camera padronale con finestrone a due ante direttamente sul terrazzo e bagno interno dotato di finestra a due ante, un bagno comune dotato di finestra a due ante, una camera da letto matrimoniale ed una camera singola entrambe dotate di finestrone a due ante con accesso sull'altro terrazzo.

Dal disimpegno della zona notte è possibile accedere ad un piccolo vano su cui è collocata la scala a chiocciola per salire al piano primo destinato a soffitta.

(Allegato n. 2: Planimetria Catastale)

Infissi interni

Tutte le porte interne in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sono ad un'anta in legno con bugnatura complete di cornici mostre e contro-mostre; quella di separazione tra i disimpegni zona giorno e notte, è in legno a due ante con specchiatura in vetro.

Infissi perimetrali

Tutti i vani, ad eccezione dei disimpegni e dei vani scala, presentano le superfici ed i volumi afferenti illuminati ed areati a mezzo di finestre e/o finestroni a due ante in legno trattati al naturale corredati di vetrocamera, persiane a gelosia in alluminio, alcune provviste di zanzariere, e soglie interne ed esterne in materiale lapideo; tutte vertono in normale stato di conservazione e manutenzione.



Finiture

Le finiture sono tutte di buon livello qualitativo e risultano caratterizzate dalle pareti e dai soffitti intonacati e tinteggiati, dalla pavimentazione in mattonelle di monocottura di forma quadrata corredata di battiscopa dello stesso materiale.

La cucina abitabile presenta la parete con gli attacchi per gli impianti tecnologici necessari (idrico, elettrico, gas domestico) rivestita fino ad una certa altezza di mattonelle di ceramica di forma quadrata ed è dotata di termo-stufa collegata all'impianto termoidraulico, avente la funzione di caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e di alimentazione dell'impianto di riscaldamento in elementi radianti in alluminio.

Il soggiorno è dotato di caminetto con mensole in materiale lapideo.

(Allegato n. 1 : Foto n. 10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42)

Il bagno a servizio dell'abitazione è caratterizzato dalla pavimentazione e dal rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica di forma quadrata, dal soffitto e parte delle pareti intonacate e tinteggiate, dagli impianti igienico sanitari funzionanti in vetro-china in buono stato di conservazione e manutenzione quali un lavandino incassato su un mobile laccato, vaso igienico, un bidet ed una vasca da bagno in vetro-china; tutti dotati di rubinetteria in acciaio cromato.

(Allegato n. 1 : Foto n. 28-29-30)

Il bagno padronale è caratterizzato dalla pavimentazione e dal rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica di forma



rettangolare, dal soffitto e parte delle pareti intonacate e tinteggiate, dagli impianti igienico sanitari funzionanti in vetro-china in buono stato di conservazione e manutenzione quali un lavandino, vaso igienico, un bidet un piatto doccia in vetro-china separato da una parete in muratura rivestita in mattonelle di ceramica dalla vasca da bagno anch'essa in vetrochina; tutti dotati di rubinetteria in acciaio cromato.

(Allegato n. 1 : Foto n. 43-44-45-46)

Impianti

Gli impianti presenti, funzionanti e realizzati sottotraccia, sono in normale stato di conservazione e manutenzione e riguardano quello elettrico d'illuminazione dotato di prese e punti di comando, TV, quello idrico, di riscaldamento del tipo autonomo alimentato da una termo-stufa collegata all'impianto termoidraulico, avente la funzione di caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria e di alimentazione dell'impianto di riscaldamento con vani riscaldati con elementi radianti in alluminio.

L'impianto di riscaldamento può alternativamente essere alimentato attraverso una caldaia murale posta al piano seminterrato alimentata a gas g.p.l. con serbatoio collocato su terreno estraneo alla presente procedura di esecuzione.

Individuazione catastale

N.C.E.U. Comune di Valfabbrica (Perugia), Foglio n. 17, particella n. 19 sub. 3, Categoria: A/7.

(Allegato n. 2: Visure e Planimetria Catastale Pianta Terra)

Soffitta al Piano Primo

Vi si accede attraverso una scala a chiocciola in ferro verniciato, dotata di parapetto con corrimano, in ottime condizioni



di manutenzione e conservazione, collocata all'interno di un piccolo vano dell'abitazione che risulta pavimentato, intonacato e tinteggiato.

(Allegato n. 1: Foto n. 48-49-50)

La soffitta si compone di 4 vani accessibili a mezzo di aperture senza infisso, ognuno caratterizzato dal soffitto a falda inclinata; due vani soffitta presentano un'altezza media superiore ad 1,50 metri (h_{\max} 2,70 m. - h_{\min} 0,74 m.), con finiture di normale livello qualitativo, caratterizzate dalle pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati, dalla pavimentazione in mattonelle di monocottura di forma quadrata e sono dotati di aperture per l'areazione dei volumi e l'illuminazione delle superfici afferenti, costituiti da due finestre a due ante in legno corredate di vetro-camera e soglia in materiale lapideo, in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 52-53-57-58)

Gli altri due vani soffitta presentano un'altezza media inferiore ad 1,50 metri (h_{\max} 2,10 m. - h_{\min} 0,00 m.), con finiture limitate solo ad una porzione di superficie e prive di aperture perimetrali; le porzioni non rifinite sono caratterizzate dalla pavimentazione in battuta di cemento ed il soffitto del solaio inclinato in latero-cemento privo in intonacatura.

Tutti i vani sono dotati di fori alle murature perimetrali per l'areazione dei volumi afferenti; sono altresì dotati dell'impianto elettrico d'illuminazione funzionante, eseguito fuori traccia.

(Allegato n. 1: Foto n. 51-52-53-54-55-56-57-58-59)

(Allegato n. 1: Foto n. 1-2-3-4-19-25-37-38)

La superficie lorda complessiva del piano soffitta con altezza media non inferiore ad 1,50 metri è di 145,30 m².

Individuazione catastale



N.C.E.U. Comune di Valfabbrica (Perugia), Foglio n. 17,
particella n. 19 sub. 3, Categoria: A/7.

Rimessa/Autorimessa al Piano 1° Sottostrada

Descrizione analitica

Il piano Primo Sottostrada è destinato a rimessa attrezzi, risulta della superficie calpestabile complessiva di 238,86 m² ed è così ripartito:

Rimessa attrezzi con scala interna: è composta da tre vani comunicanti (superficie calpestabile complessiva: circa 117,84 m²) con accesso indipendente dalla corte e dal disimpegno dell'ingresso dell'abitazione del piano terra rialzato attraverso una scala interna, con pedate rivestite in mattonelle di cotto, in parte priva di parapetto.

(Allegato n. 1: Foto n. 60-61)

L'accesso dalla corte di pertinenza dell'immobile (particella n. 19), avviene a mezzo di un portone a due ante in ferro e lamiera a tutt'altezza, in normale stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 65-66)

I tre vani destinati a rimessa attrezzi sono in comunicazione attraverso due grandi aperture prive di infisso, ricavate su pareti in murature e pertanto si ha la percezione di un unico ampio vano.

Le finiture sono tipiche di una rimessa, caratterizzate dalla pavimentazione in cemento, dalle pareti intonacate al grezzo, dall'intradosso del soffitto in lastre di solaio prefabbricate intonacate; in corrispondenza della parete dove è stata realizzata la chiusura di un'apertura con muratura di mattoni, si trova un focolare in mattoni di laterizio funzionante, una stufa a legna ed un secondo caminetto.

L'areazione dei volumi e l'illuminazione delle superfici



afferenti è garantita da quattro finestre a due ante con infisso in legno corredato di vetrocamera e soglia in materiale lapideo, in normale condizione di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 62-63-64)

Sottoscala: da uno dei tre vani destinati a rimessa attrezzi ora in menzione, si accede attraverso una porta ad un'anta in legno con riquadro in vetro al sottoscala di accesso all'abitazione soprastante (superficie calpestabile: circa 10,48 m²); presenta le finiture limitate alle pareti e soffitti intonacati al grezzo, alla pavimentazione parte in mattonelle in monocottura di forma quadrata e parte in mattonelle di cotto, tutto in mediocre condizione di manutenzione e conservazione.

Il sottoscala presenta anche un accesso indipendente attraverso il terreno distinto dalla particella n. 538 estranea alla presente procedura di esecuzione, costituito da un portone a due ante in legno verniciato con riquadri e cornici.

(Allegato n. 1: Foto n. 67-68-69-70)

Rimessa attrezzi con Fondo e Bagno: è composta da due vani comunicanti attraverso una grande apertura ricavata su una muratura, priva di infisso (superficie calpestabile complessiva: circa 89,86 m²) accessibili dalla corte di pertinenza dell'immobile (particella n. 19) attraverso due accessi indipendente; uno dotato di portone a due ante in ferro e lamiera a tutt'altezza, l'altro accesso dotato di porta basculante metallica avvolgibile, entrambi in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

L'areazione dei volumi e l'illuminazione delle superfici afferenti è garantita da due finestre a due ante con infisso in legno corredato di vetrocamera e soglia in materiale lapideo, in normale condizione di manutenzione e conservazione.



Le finiture in normali condizioni di manutenzione e conservazione sono caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle in monocottura di forma quadrata, dalle pareti intonacate al grezzo, dall'intradosso delle lastre di solaio prefabbricate del soffitto anch'esse intonacate.

Nel vano ora in menzione è collocata la caldaia murale di adduzione a gas g.p.l, ad alimentazione dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione al piano terra rialzato, con serbatoio collocato su terreno estraneo alla presente procedura di esecuzione.

(Allegato n. 1: Foto n. 72- 73-74-75)

La rimessa ora in menzione è comunicante anche con la rimessa descritta in precedenza attraverso una porta a due ante in legno e vetro.

(Allegato n. 1: Foto n. 71)

Dalla rimessa ora in menzione attraverso due distinte porte ad un anta in legno tamburato, in buone condizioni di manutenzione e conservazione si accede a:

- Fondo (superficie calpestabile: circa 14,36 m²), con finiture in normale condizioni di manutenzione e conservazione caratterizzate dalle pareti intonacate e tinteggiate, dalla pavimentazione in mattonelle di monocottura di forma quadrata; risulta accessibile anche direttamente dalla corte di pertinenza (part. 19) a mezzo di un portone in legno a due ante in cattive condizioni di manutenzione e conservazione.

L'areazione del volume e l'illuminazione della superficie afferente è garantita da una finestra a due ante con infisso in legno corredato di vetrocamera, persiane a gelosia in alluminio e soglia in materiale lapideo, in normale condizione di



manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 75-76)

- Bagno (superficie calpestabile: circa 6,32 m²) caratterizzato dalla pavimentazione in mattonelle di monocottura e dal rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica di forma quadrata, dal soffitto e parte delle pareti intonacate e tinteggiate, dagli impianti igienico sanitari funzionanti in vetro-china in buono stato di conservazione e manutenzione quali un lavandino, vaso igienico senza coperchio, un bidet, un piatto doccia in vetro-china con cabina in p.v.c., tutti dotati di rubinetteria in acciaio cromato; è presente l'adduzione e lo scarico per la lavatrice.

L'areazione del volume e l'illuminazione della superficie afferente è garantita da una finestra a due ante con infisso in legno corredato di vetrocamera, persiane in alluminio a gelosia e soglia in materiale lapideo, in normale condizione di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 77-78-79-80)

Gli impianti presenti, funzionanti e realizzati in parte sottotraccia, sono in normale stato di conservazione e manutenzione e riguardano quello elettrico d'illuminazione dotato di prese e punti di comando, e quello idrico; esiste un boiler per la produzione di acqua sanitaria nel locale bagno con impianto realizzato fuori traccia.

La superficie lorda complessiva del piano sotto-strada è di 274,00 m²; l'altezza d'interpiano dei vani in menzione è di 3,00 metri.

Individuazione catastale

N.C.E.U. Comune di Valfabbrica (Perugia), Foglio n. 17,



particella n. 19 sub. 2; Categoria: C/6

Corte di Pertinenza

Il lotto comprende anche la corte di pertinenza che circonda il fabbricato, della superficie catastale di 1.530 m²; la superficie della corte al netto dell'area di sedime del fabbricato di civile abitazione insistente nella particella n. 19 (superficie lorda circa di 186,00 m²) risulta di 1.344 m².

Superficie catastale (part. 19):	1. 530,00 m ²
Area di sedime fabbricato (part. 19/2, 19/3)	
ricadenti nella particella n. 19: circa	<u>186,00 m²</u>
	1. 344,00 m ²

(Allegato n. 2: Mappa Censuaria - Planimetria Catastale)

La si raggiunge dalla strada interpodereale non asfaltata collegata alla strada provinciale n. 240; è costituita da un piazzale d'ingresso in breccia con cancello d'ingresso sia pedonale che carrabile, percorsi interni in breccia a servizio dei portoni di ingresso ai locali del piano primo sotto-strada, da cui è possibile salire all'abitazione del piano terra attraverso una scala interna.

Il periplo del fabbricato è in parte rifinito con un marciapiede in mattonelle di cotto in mediocre stato di conservazione e manutenzione; è presente l'impianto elettrico d'illuminazione dotato di lampioni.

Gli spazi residui sono occupati da siepi, prato, piante di ulivo, piante da frutto, ed arbusti spontanei.

Sono presenti opere di recinzione realizzate con paletti di ferro e rete metallica verniciata posati su muretti di cemento, posti in parte sui confini ed in parte all'interno della particella definente la corte di pertinenza.

(Allegato n. 1: Documentazione fotografica - foto n. 1-2-4-75-81-82-83-



84-85-86-89-91)

Individuazione catastale

N.C.T. del Comune di Valfabbrica dal Foglio n. 17, particella n. 19, Classamento: ENTE URBANO, Superficie: 1.530 m²

Edificio B) Fabbricato Rurale

Trattasi di un annesso rurale edificato in forza della Concessione edilizia n. 3482 del 09.12.1988 (Pratica edilizia n. 3482, Prot. n. 4637), realizzata in muratura in blocchi, intonacata a cemento grezzo, su due livelli (piano seminterrato e piano terra), solaio con travetti in c.a. prefabbricati e laterizio, con tetto a due falde del tipo a capanna sempre in laterocemento, con manto di copertura in tegole marsigliesi in laterizio, dotata di gronda con zampini di cemento e tavelle in laterizio, reggenti i canali e discendenti pluviali in alluminio.

(Allegato n. 1: Documentazione fotografica - foto n. 92-99-105-106)

Nell'intorno dell'annesso sono stati realizzati dei manufatti anche in muratura, probabilmente non autorizzati, che risultano estranei alla seguente procedura di esecuzione, in quanto insistenti sui terreni individuati dalle particelle n. 538, n. 540, n. 20, non oggetto del presente pignoramento immobiliare.

(Allegato n. 1: Documentazione fotografica - foto n. 105-106-107-108-110-112-)

L'annesso rurale risulta intercluso in quanto l'accesso pedonale e carrabile dalla corte di pertinenza del villino di civile abitazione, avviene attraverso il passaggio sui terreni catastalmente censiti al Foglio n. 17 particelle n. 538 e n. 540 non oggetto di vendita; sarà necessario pertanto costituire una servitù di passaggio su tali particelle, attraverso il percorso già individuato, che andrà inserito nella mappa catastale, come



rappresentato nell'allegato n. 2.

Tale percorso già tracciato è il più breve e riesce di minor danno al fondo servente.

(Allegato n. 2: Mappa Censuaria)

(Allegato n. 1: Documentazione fotografica - foto n. 108-109-110-11-112)

Piano Terra

Descrizione analitica

Il locale magazzino è ripartito in due ampi vani separati da un'ampia apertura ricavata su muratura, priva di infisso.

Internamente, le finiture di normale livello qualitativo, sono caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di monocottura di forma quadrata priva di battiscopa perimetrali, dalle pareti intonacate al grezzo, dall'intradosso del solaio di copertura a due falde anch'esso intonacato; sono presenti un caminetto ed un lavandino entrambi incompleti nelle finiture.

La pavimentazione verte in normali condizioni di manutenzione e conservazione, mentre quella delle pareti e dei soffitti necessita dell'opera di finitura.

L'unico accesso presente è costituito da un'apertura di ampie dimensioni corredata da una porta a due ante in legno e lamiera metallica in normale condizione di manutenzione e conservazione.

Le aperture perimetrali per l'areazione e l'illuminazione degli spazi interni afferenti sono costituite da 4 finestre dotate di infisso a due ante in legno verniciato e monovetro, montate su soglia in materiale lapideo, che necessitano dell'opera di manutenzione ordinaria.

E' presente l'impianto elettrico d'illuminazione funzionante, dotato di punti luce, prese e punti di comando; è presente anche l'impianto idrico realizzato fuori traccia, a servizio del lavandino.



L'altezza interna è di circa 2,45 metri in gronda e di circa 3,40 metri al colmo.

(Allegato n. 1 Documentazione fotografica: Foto n. 93-94-95-96-97-98)

Individuazione Catastale

N.C.E.U. del Comune di Valfabbrica, Foglio n. 17, particella n.ro 507 sub 2 (Cat. C/2: Magazzino o locale di deposito, Piano terra.)

Piano Seminterrato

Descrizione analitica

Sul prospetto Sud-ovest è accessibile da un' ampia porta in ferro e lamiera a due ante in normali condizioni di manutenzione, mentre sul prospetto Nord-Ovest, è accessibile attraverso una porta ad un anta in ferro in cattive condizioni di manutenzione e conservazione,

(Allegato n. 1: Documentazione fotografica - foto n. 101-112)

La porzione accessibile dal prospetto nord-ovest, destinata a rimessa attrezzi è attualmente utilizzata come ricovero di animali da cortile ed è separata dalla restante porzione da una porta in cattive condizioni e uno scalino; le finiture sono di mediocre livello qualitativo e caratterizzate dalla pavimentazione in parte realizzata con vecchie piastrelle di cotto ed in parte limitata alla sola battuta di cemento, dalle pareti in blocchi di laterizio e/o cemento solo in parte intonacate, dall'intradosso del solaio d'interpiano in latero-cemento privo di intonacatura; alcune zone del soffitto in latero-cemento risultano puntellate.

(Allegato n. 1 Documentazione fotografica: Foto n. 100-102-103-104)

Internamente sono presenti porte ad un anta di riutilizzo in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: Documentazione fotografica - foto n. 103)



La porzione utilizzata come ricovero di animali, presenta gli infissi perimetrali costituiti da due vecchie finestre in ferro e monovetro a ribalta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione; l'altezza interna è di circa 3,00 metri.

(Allegato n. 1: Documentazione fotografica - foto n. 102)

La restante porzione risulta areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciato e monovetro montata su soglia in materiale lapideo, in normali condizioni di manutenzione e conservazione; l'altezza interna è di circa 3,10 metri.

Individuazione Catastale

N.C.E.U. del Comune di Valfabbrica, Foglio n. 17, particella n.ro 507 sub 1 (Cat. C/6: Rimessa o Autorimessa, piano 1° Sottostrada);

C) ACCERTAMENTI VARI

C1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento

Dalla certificazione notarile della Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 04.07.2022, nonché dalla verifica esperita dallo Scrivente il 27.03.23, presso i registri dell'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a tutto il 24.03.23 gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione, risultano di proprietà dell'esecutata **Omissis** per la quota pari all'intero di usufrutto, e si rilevano le seguenti provenienze e formalità:



All'esecutata, **Omissis**, la quota pari all'intero di usufrutto degli immobili oggetto di esecuzione, catastalmente identificati N.C.E.U. del Comune di Valfabbrica, Foglio n. 17, particella n.ro 19 sub 2, particella n.ro 19 sub 3, particella n.ro 507 sub 1, particella n.ro 507 sub 2, è pervenuta attraverso i seguenti atti di trasferimento:

Atto di Compravendita

del 10.09.1988 Rep. n.ro 137002, ricevuto dal Notaio Briganti Mario di Bastia Umbra, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 30.09.1988, al reg. gen. n. 17683, reg. part. n. 12397, registrato a Perugia il 30.09.1988 al n.ro 4805.

Gli immobili oggetto di compravendita sono pervenuti dall'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Assisi, Nocera Umbra, Gualdo Tadino, sede in Assisi, (c.f. 94017170542).

Donazione Accettata

del 07.04.2008 Rep. n.ro 228564/40336, ricevuto dal Notaio Briganti Mario di Bastia Umbra, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 07.05.2008, al reg. gen. n. 13839, reg. part. n. 7848.

Con tale atto, l'esecutata **Omissis**, ha dichiarato di essersi riservata l'usufrutto sui beni oggetto di esecuzione per sé e dopo di sé per il coniuge Omissis

Atto di Divisione

del 07.04.2008 Rep. n.ro 228564/40336, ricevuto dal Notaio Briganti Mario di Bastia Umbra, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 07.05.2008, al reg. gen. n. 13841, reg. part. n. 7850.

Atto a favore di Omissis ...



Omissis per la quota intera (1/1) del Diritto di Nuda Proprietà in regime di bene personale.

Contro: da comproprietà con **Omissis**

Con tale atto, permangono:

- A) la servitù perpetua e gratuita a carico del pozzo esistente nella particella n. 35 del foglio n. 17, per attingimento e derivazione d'acqua per uso domestico ed irriguo uso orto a vantaggio del fabbricato distinto al foglio n. 17 part. 19/2 e 19/3 e per l'orto pertinente.
- B) Servitù di passaggio pedonale e carrabile
- C) Reciproco Diritto di Prelazione in caso di vendita totale o parziale

Atto di Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito

(Donazione)

del 07.04.2008 Rep. n.ro 228564/40336, ricevuto dal Notaio Briganti Mario di Bastia Umbra, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 07.05.2008, al reg. gen. n. 13840, reg. part. n. 7849.

Con tale atto, l'esecutata **Omissis**, ha dichiarato di essersi riservata l'usufrutto sui beni oggetto di esecuzione per sé e dopo di sé per il **Omissis**; l'efficacia della disposizione dell'usufrutto è subordinata alla condizione sospensiva della sopravvivenza del **Omissis**
(Allegato n. 3 : Doc. ipo-catastale: Visure aggiornate, Nota di



Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili e Note di Trascrizione degli atti di provenienza).

C2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili

E' stato accertato, attraverso la certificazione dell'ufficio anagrafe del Comune di Valfabbrica, attraverso il rilascio in data 02.05.23 del certificato di stato di famiglia, che nell'abitazione oggetto di pignoramento ubicata in Vocabolo Col della Pieve n. 21, loc. Casacastalda, vi risiede la famiglia anagrafica così composta: **Omissis**

L'abitazione con corte di pertinenza risulta occupata dalla famiglia anagrafica dell'esecutata, ivi residenti; l'annesso agricolo risulta dagli stessi utilizzato.

(Allegato n. 6: Certificato Stato di Famiglia)

C3. Accertamenti Spese Condominiali

Lo Scrivente, accertava che dall'atto di compravendita (atto di divisione), i beni in oggetto hanno diritto ai beni comuni non censibili come specificato in atto; i beni comunque non sono riuniti in condominio.

C4. Accertamento di eventuali gravami: formalità, vincoli o oneri

Dalla verifica esperita dallo Scrivente il 27.03.23, presso la CC.RR.II. di Perugia, a tutto il 24.03.23, veniva accertato che sui beni pignorati gravano le stesse formalità pregiudizievoli riportate nella Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, della Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in



Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, eseguita in base alle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in ordine agli immobili oggetto di pignoramento, nel ventennio preso in esame, alla data del 04.07.2022, riportata agli atti, quali:

*Verbale di Pignoramento Immobili, emesso da Uff. Giudiziario, Corte d’Appello di Perugia - sede Perugia, Repertorio n.ro 2340 del 09.06.2022, trascritto all’Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 04.07.2022, al reg. gen. n. 19844, reg. part. n. 14198, a favore di PURPLE SPV S.r.l. - c.f. 04846340265 - sede di Conegliano (TV),, contro **Omissis**) gravante su diritto di usufrutto (quota 1/1), degli immobili così individuati: Catasto Fabbricati del Comune di Valfabbrica, Foglio n. 17, particelle: n. 19 sub 2, n. 19 sub 3, n. 507 sub 1, n. 507 sub 2.*

Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di €. 621.261,44 oltre interessi fino al saldo e spese.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura:

1 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

Sono riportate nell’atto di Divisione trascritto il 07.05.2008 reg. gen. 13841 reg. part. 7850.

(Allegato n. 3: Doc. ipo-catastale: Visure aggiornate, Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, Nota di trascrizione Atti



di Provenienza).

C5. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici

Accertamenti Edilizi

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini, mediante richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi presso l'Area Tecnica del Comune di Valfabbrica; attraverso le visure degli atti amministrativi rinvenuti nell'archivio comunale, e relativi all'edificazione delle costruzioni comprendenti il cespite oggetto della presente procedura di esecuzione, veniva accertato che tali costruzioni venivano edificate in forza di:

Edificio A): Villino di civile abitazione con corte di pertinenza

1) Concessione Edilizia n. 3576 del 03.07.1989 rilasciata a **Omissis**

E' relativa ai lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale di abitazione su terreno distinto al Foglio n. 17, part. n. 19; la ricostruzione è relativa a fabbricato lesionato dal sisma in base alla O.M. 497/FPC/ZA.

(Allegato n. 4: Concessione Edilizia)

2) Concessione Edilizia n. 3784 del 22.01.1991 rilasciata a **Omissis**; Variante alla C.E. n. 3576 del 03.07.89, con consentita destinazione d'uso abitativo, senza aumento di volume.

(Allegato n. 4: Concessione Edilizia)

3) Concessione Edilizia n. 4045 del 14.11.1992 rilasciata a **Omissis**; Lavori di apertura di finestre e modifiche interne.

(Allegato n. 4: Concessione Edilizia, (Tav. 1: Planimetrie di progetto generale, piano seminterrato, piano rialzato, pianta sottotetto, pianta



copertura; Tav. 2: sezioni e prospetti).

4) Certificato di Abitabilità o Agibilità Pratica n. 3576 e 4045 del 17.03.1997

E' stato rilasciato al fabbricato edificato su terreno distinto al Foglio n. 17, particella n. 19, composto da 3 piani, n. 1 unità immobiliari di cui 1 appartamento e n. 6 vani utili e n. 10 vani accessori così ripartiti:

Piano Seminterrato: Magazzino, W.C., 2 Rimesse attrezzi;

Piano Rialzato: Cucina, Soggiorno, 3 camere, studio, 2 w.c.;

Piano Sottotetto: 4 soffitte.

La pratica contiene le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico ed elettrico.

(Allegato n. 4: Copia Certificato di Abitabilità o Agibilità)

Edificio B: Annesso Agricolo:

1) Concessione Edilizia n. 3482 del 09.12.1988 rilasciata a Passeri Landina; relativa ai lavori di costruzione di un annesso rurale su terreno destinato a Zona Agricola "E", distinto al Foglio n. 17, part. n. 21;

(Allegato n. 4: Concessione Edilizia, Grafici di progetto: Planimetria generale, piano seminterrato, piano terra - Prospetti – Sezioni.

Accertamenti Urbanistici

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini, mediante richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) presso l'Area Urbanistica del Comune di Valfabbrica; attraverso il C.D.U. n. 1984 del 17.04.2023 riguardante i terreni distinti al Catasto del Comune di Valfabbrica dalle particelle n. 19 e n. 507 del foglio n. 17, oggetto della presente procedura di esecuzione, veniva accertato che:



1) le destinazione urbanistica dei terreni è “Zona omogenea “EB” agricola di media collina, aventi le seguenti prescrizioni:

Densità edilizia per abitazione: 2,00 mq./ha;

Densità edilizia per annessi da destinare ad attività produttive agricole: 40,00 mq./ha;

Altezza massima: 6,50 ml.

2) la particella n. 507 del foglio n. 17, su cui insiste l’annesso agricolo, ricade in una area interessata da “Viabilità di progetto in corso di realizzazione-tratto in galleria (nuova direttrice Perugia/Ancona);

3) Lo strumento urbanistico attualmente vigente è il Programma di Fabbricazione (approvato con D.P.G.R. n. 618/97 e s.m.i.), ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con atto di C.P. n. 76 del 18.07.2000, modificato con atto di C.P. n. 59 del 23.07.2002 e successiva variante adottata con D.C.P. n. 26 del 20.03.2007;

Veniva accertato altresì, che i terreni distinti dalle particelle n. 19 e n. 507 del foglio n. 17 del Comune di Valfabbrica, sono interessati da Vincolo idrogeologico e ricadono in Zona Sismica.

(Allegato n. 5: Certificato di Destinazione Urbanistica)

Conformità edilizia-urbanistica

Dall’analisi e lo studio della documentazione ricevuta, lo Scrivente accertava che i due fabbricati facente parte del lotto uno oggetto della presente procedura di esecuzione, sono stati realizzati in forza dei titoli abilitativi e concessori di cui sopra.

1) Dal punto di vista urbanistico la corte di pertinenza censita dalla particella n. 19 non presenta potenzialità



edificatoria residua;

2) Dal confronto tra i grafici assentiti e lo stato dei luoghi sono emerse le seguenti difformità edilizie:

Edificio A): Villino di civile abitazione:

Difformità edilizie Piano Seminterrato

Si rilevano lievi difformità nelle dimensioni e nel posizionamento di alcune aperture di porte e finestre rispetto allo stato autorizzato; l'apertura interna assentita tra le due rimesse è stata chiusa con una muratura di mattoni.

Difformità edilizie Piano Terra rialzato

Si rilevano lievi difformità nelle dimensioni e nel posizionamento di alcune aperture di porte e finestre rispetto allo stato autorizzato; in particolare quella realizzata nello studio risulta diversamente posizionata rispetto alla muratura perimetrale.

Il parapetto del terrazzo assentito a ringhiera è realizzato invece in muratura ed intervallato da fioriere di cemento.

Difformità edilizie Piano Soffitta di pertinenza dell'abitazione

Si rilevano lievi difformità nelle dimensioni e nel posizionamento di alcune aperture di porte e finestre rispetto allo stato autorizzato. Lo stato dei luoghi, rileva la demolizione di due murature divisorie nei due vani soffitta con altezza media inferiore ad 1,50 metri, che invece risultano rappresentate nelle planimetrie assentite.

Sanabilità e regolarizzazione edilizia e catastale

Tali difformità sono sanabili mediante presentazione di SCIA in Sanatoria, Accertamento di conformità strutturale, e successivo deposito delle planimetrie catastali aggiornate, con variazione della toponomastica; tutte le spese e gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale saranno a carico dell'aggiudicatario.

Edificio B): Annesso rurale:



Difformità edilizie Piano Terra

Si rilevano difformità nelle dimensioni e nel posizionamento di alcune aperture di porte e finestre rispetto allo stato autorizzato.

Il locale magazzino veniva autorizzato con due porte di accesso sul prospetto Sud-Est: lo stato dei luoghi presenta una delle due porte chiusa con tamponatura in muratura e pertanto i due vani componenti il piano terra sono accessibili da un unico ingresso.

Difformità edilizie Piano Seminterrato

Si rilevano difformità nelle dimensioni e nel posizionamento di alcune aperture di porte e finestre rispetto allo stato autorizzato.

Lo stato attuale dei luoghi presenta la chiusura della porta di accesso sul prospetto Nord-Est mediante opera muraria; internamente è stato demolito una porzione di divisorio in muratura, ed è stata realizzata un'apertura sulla restante porzione del divisorio.

E' stata altresì realizzata un'apertura interna su muratura portante.

Sanabilità e regolarizzazione edilizia e catastale

Tali difformità sono sanabili mediante presentazione di SCIA in Sanatoria, e Accertamento di conformità strutturale per la valutazione di sicurezza sismica e statica.

Occorrerà istruire la pratica per il rilascio del Certificato di Agibilità, che dovrà attestare che l'opera realizzata corrisponde al progetto assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo rilasciato, nonché attestante le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità dell'edificio, di sicurezza degli impianti negli stessi installati (dichiarazione di conformità degli impianti), valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.



Successivamente dovranno essere depositate le planimetrie catastali aggiornate, con variazione della toponomastica; tutte le spese e gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale saranno a carico dell'aggiudicatario.

(Allegato n. 1: Documentazione Fotografica)

(Allegato n. 4: Documentazione Edilizia)

C6. Accertamenti catastali

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, riscontrando che tutto quanto fin'ora descritto ed oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, è censito alle seguenti unità catastali definite dalle corrispondenti particelle:

Edificio A)

Villino di civile abitazione con corte di pertinenza

Piano 1° Sottostrada: Rimessa e Autorimessa

N.C.E.U. Comune di Valfabbrica (Perugia), Foglio n. 17, particella n. 19 sub. 2

Categoria: C/6 - Classe: 2 - Consistenza: 238 m² - Dati di Superficie: Totale: 272 mq., - Rendita: €. 405,63 - Indirizzo: Via Monteserra n. SNC, Piano S1

Intestatari:

Omissis

- Diritto di Nuda Proprietà per 1/1, bene personale.

Omissis

- Diritto di Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni.



Confinanti:

stessa intestazione (part. 538, part. 540, part. 20, part. 19/3), salvo altri.

Dati derivanti da:

1. Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015;
2. Variazione Toponomastica del 28.10.14 in atti dal 28.10.2014 (n. 142437/2014);
3. Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda Prot. 117660 del 21.6.13;
4. Variazione del 25.6.13 Pratica n. PG0120187 in atti dal 25.6.13;
5. Inserimento Annotazione (n. 20037.1/2013) - Annotazione di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. 117660 del 21.6.13;
6. Variazione del Classamento del 27.4.06 Pratica PG0096424 in atti dal 27.4.06 - Variazione di Classamento (n. 8193.1/2006) Annotazioni: classamento e rendita validati;
7. Costituzione del 18.4.06 Pratica PG0087634 in atti dal 18.4.06 Costituzione (n.1557.1/2006)

Piano Terra e Piano 1°: Abitazione con Soffitta

N.C.E.U. Comune di Valfabbrica (Perugia), Foglio n. 17, particella n. 19 sub. 3

Categoria: A/7 - Classe: U - Consistenza: 9 vani - Dati di Superficie: Totale: 249 m². Totale escluse aree scoperte: 236 m², - Rendita: €. 790,18 - Indirizzo: Via Monteserra n. SNC, Piano T-1

Intestatari:

Omissis

- Diritto di Nuda proprietà per 1/1 bene personale.



Omissis

- Diritto di Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni

Confinanti:

stessa intestazione (part. 538, part. 540, part. 20, part. 19/2), salvo altri.

Dati derivanti da:

1. Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015;
2. Variazione Toponomastica del 28.10.14 in atti dal 28.10.2014 (n. 142438.1/2014);
3. Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda Prot. 117660 del 21.6.13;
4. Variazione del 25.6.13 Pratica n. PG0120186 in atti dal 25.6.13;
5. Inserimento Annotazione (n. 20036.1/2013) - Notifica in corso con protocollo n. PG0097041 del 28.04.2006;
6. Variazione del Classamento del 27.4.06 Pratica PG0096424 in atti dal 27.4.06 - Variazione di Classamento (n. 8193.1/2006) Notifica in corso con prot. n. PG0097041 del 28.4.2006 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati;
7. Costituzione del 18.4.06, Pratica PG0087634 in atti dal 18.4.06 Costituzione (n.1557.1/2006)

Corte di pertinenza

N.C.T. Comune di Valfabbrica (Perugia), Foglio n. 17, particella n. 19

Classamento: Ente Urbano - Superficie: 1.530 m²

Tipo Mappale del 25.01.2006, Pratica n. PG0018574 in atti dal 25.01.2006 (n. 18574.1/2006)

Edificio B)

Fabbricato Rurale





Piano 1° Sottostrada : Rimessa e Autorimessa

**N.C.E.U. Comune di Valfabbrica (Perugia), Foglio n. 17,
particella n. 507 sub. 1**

Categoria: C/6 - Classe: 2 - Consistenza: 88 m² - Dati di
Superficie: Totale: 93 m², - Rendita: €. 149,98 - Indirizzo: Via
Monteserra n. SNC, Piano S1

Intestatari:

Omissis

- Diritto di Nuda proprietà per 1/1, bene personale.

Omissis

- Diritto di Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei
beni.

Confinanti:

stessa intestazione (part. 540, part. 507/2), salvo altri.

Dati derivanti da:

1. Variazione del 9.11.2016 Pratica n. PG0191614 in atti dal
9.11.2016;
2. Aggiornamento Planimetrico (n. 70050.1/2016) Notifica in corso
con prot. n. PG0060219 del 15.3.06 - Annotazioni: correzioni su
dati identificativi e metrici;
3. Correzione su dati identificativi e metrici del prot. di presentazione
planimetrica n. PG0015655/2006 del 23.01.2006;
4. Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015;
5. Variazione Toponomastica del 28.4.14 in atti dal 28.4.14 (n.
075184.1/2014);
6. Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda Prot.
117660 del 21.6.13;
7. Variazione del 25.6.13 Pratica n. PG0120190 in atti dal 25.6.13;



8. Inserimento Annotazione (n. 20039.1/2013) - Notifica in corso con protocollo n. PG0060219 del 15.03.2006;
9. Variazione del Classamento del 14.03.06 Pratica PG0059621 in atti dal 14.3.06 - Variazione di Classamento (n. 4933.1/2006) Notifica in corso con prot. n. PG0060219 del 15.3.2006 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati;
10. Costituzione del 23.1.06 Pratica PG0015655 in atti dal 23.01.06 Costituzione (n.281.1/2006)

Piano Terra : Magazzino e locale di deposito

N.C.E.U. Comune di Valfabbrica (Perugia), Foglio n. 17, particella n. 507 sub. 2

Categoria: C/2 - Classe: 2 - Consistenza: 90 m² - Dati di Superficie: Totale: 105 m², - Rendita: €. 106,91 - Indirizzo: Via Monteserra n. SNC, Piano T.

Intestatari:

Omissis

- Diritto di Nuda proprietà per 1/1, bene personale.

Omissis

- Diritto di Usufrutto per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Confinanti:

stessa intestazione (part. 540, part. 507/1), salvo altri.

Dati derivanti da:

1. Variazione toponomastica del 28.4.14 in atti dal 28.4.14 (n. 075185.1/2014);
2. Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda Prot. 117660 del 21.6.13;
3. Variazione del 25.06.13 Pratica n. PG0120190 in atti dal



- 25.06.2013;
4. Inserimento Annotazione (n. 20039.1/2013) - Notifica in corso con protocollo n. PG0060228 del 15.03.2006;
 5. Variazione del Classamento del 14.03.06 Pratica PG0059621 in atti dal 14.3.06 - Variazione di Classamento (n. 4933.1/2006) Notifica in corso con prot. n. PG0060228 del 15.3.2006 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati;
 6. Costituzione del 23.01.2006 Pratica n. PG0015655 in atti dal 23.01.2006 Costituzione (n. 281.1/2006)
 7. Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015.
 8. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione prot. n. PG0015655/2006 del 23.01.2006;

(Allegato n. 2 :Documentazione catastale: Visure storiche,
Planimetrie Catastali, Mappa Censuaria)

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco, e quanto riportato nelle planimetrie assentite amministrativamente, sono state accertate delle difformità, già evidenziate nel capitolo C5) che andranno regolarizzate mediante comunicazione della variazione tramite procedura DOCFA inviando telematicamente all’Agenzia del Territorio le planimetrie catastali aggiornate e la correzione nella visura dell’indirizzo errato (variazione della toponomastica); il tutto con costi ed oneri posti a carico dell’aggiudicatario.

(Allegato n. 2: Visure e Planimetrie Catastali)

In forza di tutto quanto fin’ora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

D) VALUTAZIONE



Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire alla data odierna ai beni immobili del **lotto n. 1**, oggetto della presente procedura di esecuzione, adottando i seguenti criteri di stima:

Misurazioni delle consistenze

Per i fabbricati si fa riferimento alla **Superficie Convenzionale Vendibile (S.C.V)**, che rappresenta nel caso di immobile avente destinazione residenziale, la somma:

a) della superficie lorda comprensiva della superficie calpestabile, dei muri maestri e dei tramezzi; i muri interni ed esterni vengono computati per intero fino a 50 cm. se esclusivi, mentre nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri se in comune;

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, portici;

c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (fondi, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, corti esclusive, giardini ecc.).

Il computo delle superfici inerenti la **Superficie Convenzionale Vendibile (S_{cv})** è stato effettuato adottando i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore di 50 cm.;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- d) 50% della superficie di fondi e autorimesse;
- e) 35% dei sottotetti non abitabili (altezza minima 1,50 m.);

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperti (fino a 25 mq.,



- l'eccedenza è calcolata al 10%);
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperti e chiusi su tre lati (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 10%);
 - c) 35% dei patii e dei porticati (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 10%);
 - d) 25% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 10%);
 - e) 10% di corti e cortili (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 2%);
 - f) 10% dei giardini di ville e villini (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 2%).

Calcolo delle consistenze

Il calcolo delle consistenze è riferito alle misurazioni svolte in sito con distanziometro a onde; al fine dell'accertamento delle conformità, tali risultanze andranno confrontate con le superfici ricavate dagli elaborati grafici architettonici autorizzati e con quelle delle planimetrie catastali.

Criterio di stima adottato

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo" e cioè ricercare il più probabile valore venale del bene sulla base di prezzi unitari (prezzo al metro quadrato nel caso di terreni e fabbricati) di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d'immobili simili, mirando a determinare il valore ordinario del bene supposto in condizioni normali.

La ricerca è eseguita sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona, delle quotazioni OMI e del listino dei prezzi accertati presso la Borsa Immobiliare edita dalla Camera di Commercio



Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria per la zona di riferimento, dell'ubicazione dei beni in oggetto, della posizione ed esposizione, della loro morfologia, dell'accessibilità, consistenza, della destinazione d'uso, oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare.

Il valore unitario di mercato adottato, terrà conto dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile, della condizione dell'immobile in cui si trova con i vizi e difetti descritti, così come risulta nella descrizione analitica.

La valutazione, tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione; nella fattispecie, l'immobile verrà stimato nello stato di fatto e di diritto in cui è stato trovato e rilevato e la valutazione verrà effettuata considerando le consistenze e le destinazioni regolarmente assentite e/o sanabili; in presenza di difformità sanabili, verranno detratti i costi e gli oneri relativi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale, nonché i costi relativi all'acquisizione dell'agibilità.

Per la determinazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere e che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell'immobile, si procederà in maniera sintetica.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Consistenze

Locale	Superficie - Superficie - Coeffic. - S.C.V.	
	netta	lorda

Edificio A) - Abitazione al P. Terra con Soffitta al P. Primo (part. 19/3)

Superficie residenziale

Disimpegno giorno:	13,55 m ²
Cucina abitabile:	25,06 m ²
Soggiorno-pranzo:	36,10 m ²



Vano scala interno:	4,35 m ²			
Studio:	9,66 m ²			
Scala chiocciola:	2,36 m ²			
Disimpegno zona notte:	6,69 m ²			
Camera padronale:	23,82 m ²			
Bagno padronale:	6,68 m ²			
Camera matrimoniale:	16,53 m ²			
Camera singola:	13,73 m ²			
Bagno:	<u>5,88 m²</u>			
Totale residenziale	164,41 m²	196,00 m²	1	196,00 m²

Scala esterna con

Loggiato:	11,16 m ²	14,80 m ²	0,35	5,18 m²
------------------	----------------------	----------------------	------	---------------------------

Terrazzo:	25,00 m ²	25,00 m ²	0,25	6,25 m ²
	<u>34,43 m²</u>	<u>39,00 m²</u>	0,10	<u>3,90 m²</u>
Totale Terrazzo	59,43 m²	64,00 m²		10,15 m²

Balcone:	9,77 m ²		0,25	2,44 m²
-----------------	---------------------	--	------	---------------------------

Soffitta

Porzione H_m= 1,50

Vano soffitta	43,80 m ²
---------------	----------------------

Vano soffitta	51,10 m ²
---------------	----------------------

Vano soffitta	25,20 m ²
---------------	----------------------

Vano soffitta	<u>25,20 m²</u>
---------------	----------------------------

Totale Soffitta	145,30 m²	0,35	<u>50,86 m²</u>
------------------------	-----------------------------	-------------	-----------------------------------

Totale Superficie Convenzionale Vendibile: 264,63 m²

(196,00 m² + 5,18 m² + 10,15 m² + 2,44 m² + 50,86 m²)



Edificio A) – Rimessa/Autorimessa al P. Primo Sotto-strada (part. 19/2)

Rimessa: 5 vani	207,70 m ²			
Sottoscala:	10,48 m ²			
Magazzino:	14,36 m ²			
Bagno:	<u>6,32 m²</u>			
Totale	238,86 m ²	274,00 m ²	0,50	137,00 m ²

Totale Superficie Convenzionale Vendibile: 137,00 m²

Edificio A) – Corte (part. 19)

Corte				
Superficie netta: 1344 m ²	25,00 m ²	25,00 m ²	0,10	2,50 m ²
	1.319 m ²	1.319 m ²	0,02	<u>26,38 m²</u>
Totale Corte				28,88 m ²

Totale Superficie Convenzionale Vendibile: 28,88 m²

Riepilogo Superficie Convenzionale Vendibile Edificio A)

Abitazione con Soffitta (part. 19/3)

264,63 m²

Rimessa al Piano Sotto-strada (part. 19/2) 137,00 m²

Corte (part. 19) 28,88 m²

Totale SCV 430,51 m²

Locale Superficie - Superficie - Coeffic. - S.C.V.

netta lorda

Edificio B) - Magazzino Piano Terra (part. 507/2)

Magazzino Piano Terra				
(part. 507/2)	90,80 m ²	104,50 m ²	1	104,50 m ²
Totale Superficie Convenzionale Vendibile:				104,50 m²

Edificio B) - Rimessa attrezzi Piano Primo sottostrada (part. 507/1)

Rimessa Piano sottostrada				
(part. 507/1)	89,80 m ²	104,50 m ²	0,75	78,38 m ²



Totale Superficie Convenzionale Vendibile:	78,38 m²
Riepilogo Superficie Convenzionale Vendibile Edificio B)	
<i>Magazzino a Piano Terra (part. 507/2)</i>	104,50 m²
<i>Rimessa attrezzi Piano Primo sottostrada (part. 507/1)</i>	<u>78,38 m²</u>
Totale SCV	<u>182,88 m²</u>

Valutazione

**Edificio A) Abitazione con Soffitta (part. 19/3) e Rimessa (part. 19/2) e
Corte di Pertinenza (part. 19)**

Superficie convenzionale vendibile: 430,51 m²

Valore unitario: 750,00 €/m²

Valore di mercato: 430,51 m² x 750,00 €/m² = €. 322. 882,50

Edificio B) Annesso Agricolo: Rimessa (part. 507/1) e Magazzino

(par. 507/2)

Superficie convenzionale vendibile: 182,88 m²

Valore unitario: 300,00 €/m²

Valore di mercato: 182,88 m² x 300,00 €/m² = €. 54. 864,00

Riepilogo

Valore di mercato Edificio A): €. 322. 882,50

Riduzione del valore del 4% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 322.882,50) €. 12. 915,30

Prezzo base di vendita Edificio A): €. 309. 967,20

Valore di mercato Edificio B): €. 54. 864,00

Riduzione del valore del 4% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 54.864,00) €. 2. 194,56

Prezzo base di vendita Edificio B): €. 57. 058,56

Totale Prezzo base di vendita Edificio A) + B): €. 367. 025,76

**€. 367. 025,76 rappresenta il valore del diritto di proprietà del cespite
realizzata in conformità ai titoli abilitativi e/o sanabile**



Detrazioni

Per la determinazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale, che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell'immobile, si procederà in maniera sintetica, come qui di seguito:

Edificio A): Villino di civile abitazione con corte di pertinenza

1) Oneri per SCIA in Sanatoria, per modifiche interne ed esterne (difformità edilizie):

Onorari e Spese tecniche per SCIA in Sanatoria

(I.V.A. ed oneri accessori come per legge).....	€.	1.000,00
Oblazione per modifiche interne.....	€.	600,00
Oblazione per modifiche esterne.....	€.	600,00
Diritti di segreteria		
€. 73,46 x 2 = €. 146,92 arrotondato a €. 147,00	€.	<u>147,00</u>
Totale	€.	2.347,00

2) Oneri per l'Accertamento di Conformità Strutturale:

Onorari e Spese Tecniche per la Valutazione di Sicurezza Sismica e Statica, compresi i diritti di segreteria, argomentata con apposita relazione:

(I.V.A. ed oneri accessori come per legge).....€.

	€.	1.000,00
--	----	----------

3) Oneri per regolarizzazione catastale:

Onorari e Spese tecniche per Dichiarazione Docfa per deposito planimetria catastale aggiornata, variazione toponomastica e quota inserimento in mappa servitù di passaggio.

(I.V.A. ed oneri accessori compresi).....

	€.	500,00
--	----	--------

4) Oneri per costituzione servitù:

Quota Onorari e Spese comprese quelle di trascrizione.

(I.V.A. ed oneri accessori compresi).....

	€.	<u>500,00</u>
--	----	---------------

Totale Generale 1) + 2) + 3) + 4):

	€.	4.347,00
--	----	----------



(€. 2.347,00 + €. 1.000,00 + €. 500,00 + €. 500,00)

Edificio B): Annesso agricolo

1) Oneri per SCIA in Sanatoria, per modifiche interne ed esterne
(difformità edilizie):

Onorari e Spese tecniche per SCIA in Sanatoria

(I.V.A. ed oneri accessori come per legge)..... €. 500,00

Oblazione per modifiche interne..... €. 600,00

Oblazione per modifiche esterne..... €. 600,00

Diritti di segreteria

€. 73,46 x 2 = €. 146,92 arrotondato a €. 147,00 €. 147,00

Totale €. 1. 847,00

2) Oneri per l'Accertamento di Conformità Strutturale:

Onorari e Spese Tecniche per la Valutazione di Sicurezza Sismica e Statica, compresi i diritti di segreteria, argomentata con apposita relazione:

(I.V.A. ed oneri accessori come per legge).....€. 500,00

3) Oneri per Dichiarazione di Agibilità:

Oonorari e Spese tecniche per procedimento per acquisizione dell'agibilità dell'opera contenente tutta la documentazione necessaria da presentare al SUAPE, comprensiva di Sanzioni Amministrative e Diritti:

(I.V.A. ed oneri accessori come per legge).....€. 500,00

4) Oneri per regolarizzazione catastale:

Oonorari e Spese tecniche per Dichiarazione Docfa per deposito planimetria catastale aggiornata, variazione toponomastica e quota inserimento in mappa servitù di passaggio.

(I.V.A. ed oneri accessori compresi)..... €. 500,00

5) Oneri per costituzione servitù:

Quota Onorari e Spese comprese quelle di trascrizione.

(I.V.A. ed oneri accessori compresi)..... €. 500,00



Totale Generale 1) + 2) + 3) + 4) + 5): €. 3. 847,00
(€. 1.847,00 + €. 500,00 + €. 500,00 + €. 500,00 + €. 500,00)

Riepilogo Detrazioni

Detrazioni Edificio A): €. 4. 347,00

Detrazioni Edificio B): €. 3. 847,00

Totale Detrazioni: €. 8. 194,00

€. 8.194,00 rappresenta il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni.

Determinazione del Valore del diritto di proprietà

Edificio A)

Valore del diritto di proprietà del cespite

conformi e/o sanabili €. 309. 967,20

a detrarre: costi per la regolarizzazione €. 4. 347,00

Totale parziale Diritto di proprietà €. 305. 620,20

Edificio B)

Valore del diritto di proprietà del cespite

conformi e/o sanabili €. 57. 058,56

a detrarre: costi per la regolarizzazione €. 3. 847,00

Totale parziale Diritto di proprietà €. 53. 211,56

Totale Diritto di proprietà Edificio A)+B) €. 358. 831,76

Il valore del bene ricomprende i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge.

Determinazione del Valore del diritto di Usufrutto

spettante alla sig.ra Omissis

La ripartizione dei diritti di nuda proprietà e di usufrutto, sarà eseguita in base al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21.12.2021 che adegua le modalità di calcolo dei diritti di usufrutto ed in particolare dei coefficienti da applicare in base all'età del beneficiario (anni compiuti).



La signora **Omissis** (usufruttuaria) è nata a **Omissis**) e pertanto consultando la tabella in allegato al decreto, si evince che per età compresa tra 76 e 78 anni compiuti dal beneficiario, il coefficiente da associare all'usufrutto è del 24% e conseguentemente del 76% alla nuda proprietà.

Andremmo pertanto a ripartire il valore della proprietà di €. 358. 831,76 come qui di seguito:

- Calcolo dei diritti di Nuda Proprietà spettanti alla signora **Omissis** applicando la percentuale del 76%
€. 358. 831,76 x 0,76 = €. 272. 712,14
- Calcolo dei diritti di Usufrutto spettanti alla esecutata sig.ra **Omissis** applicando la percentuale del 24%
€. 358. 831,76 x 0,24 = €. 86. 119,62

Così ripartiti:

Valore Diritto di Usufrutto edificio A)..... €. 73. 348,85

Arrotondamento.....€. 48,85

Totale €. 73. 300,00

Valore Diritto di Usufrutto edificio B)..... €. 12. 770,77

Arrotondamento.....€. 70,77

Totale €. 12. 700,00

Determinazione del prezzo a base d'asta

Valore del Diritto di Usufrutto (1/1)

spettante a **Omissis** €. 86. 119,62

Arrotondamento €. 119,62

Totale €. 86. 000,00



**Prezzo a base d'asta da inserire nell'emanando Bando di vendita
(lotto unico) €. 86.000,00**

E) FORMAZIONE DEL LOTTO N. 1

Per la descrizione del lotto n. 1 si rimanda al Bando di Vendita nell'allegato n. 8.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia lì, 08 maggio 2023

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Guido Capuccini)



ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Documentazione Catastale: Mappa Censuaria - Visure storiche per immobile - Planimetrie Catastali;
- 3) Documentazione ipo-catastale: Visure aggiornate, Nota di trascrizione verbale di pignoramento immobili, Nota di trascrizioni atti di provenienza;
- 4) Documentazione Edilizia;
- 5) Certificato Destinazione Urbanistica (C.D.U.);
- 6) Certificato stato di famiglia;
- 7) Copia notifiche Inizio Operazioni Peritali;
- 8) Bando di vendita (trasmesso su file separato)

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Guido Capuccini)





