

al fine di concordare un primo accesso all'immobile pignorato, in modo da provvedere all'inizio delle operazioni peritali.

Si ripropone qui di seguito il quesito tecnico di cui all'ordinanza del 17.10.23:

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 esecutati;

- 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 straordinaria 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 procedente;

- 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 lotti ed 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 comproprietari 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 definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e 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.

- 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 (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;

Con la stessa ordinanza la S.V. disponeva che 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 dei seguenti atti:

- atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione



peritale;

gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento.

Il Giudice Istruttore autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento necessario o utile per l'espletamento dell'incarico 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.

Il Giudice Istruttore dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento; avvisa le parti della procedura che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo 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 mancanza dell'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 estendeva la nomina del Custode Giudiziario IVG Perugia anche al bene pignorato nella procedura



esecutiva n. 54/2024 R.G.E.I.

Il Giudice Istruttore conferma per la comparizione delle parti e per l'assunzione dei conseguenti provvedimenti l'udienza già fissata nella procedura esecutiva n. 202/2023 R.G.E.I. per il giorno 10.10.2024 ore 13,30.

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 in data 05.06.24 a comunicare agli esecutati, mediante l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno (controfirmato in data 11.06.2024 l'avviso di ricevimento), la data di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, fissata per 13.06.2024.

Alla data stabilita lo Scrivente si recava sul posto ubicato in Perugia, Via Eugubina n. 68-A/7 e n. 68-A/8; l'abitazione fa parte di una palazzina di maggior consistenza, già individuata nel precedente sopralluogo (relativo alla procedura n. 202/23).

(Allegato n. 1: Foto n. 13, n. 14).

Lo Scrivente, procedeva all'inizio delle operazioni peritali (relativa alla nuova procedura esecutiva riunita con la n. 54/2024) presso la stessa abitazione posta a piano terra, già visionata e rilevata in precedenza; lo Scrivente, procedeva comunque ad analizzarne lo stato dei luoghi, accertando che non vi erano state alcune variazioni rispetto al precedente sopralluogo.

(Allegato n. 5: Copia notifiche inizio operazioni peritali).



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 a riesaminare 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 a controllare le risultanze dei rilievi eseguiti ed il calcolo numerico finalizzato alla determinazione delle consistenze necessarie per procedere alla valutazione immobiliare.

Svolti quindi gli opportuni aggiornamenti ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone specifiche in considerazione del fatto che il bene verrà posto all'asta per intero e non per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, 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 benché 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 AGLI
ATTI DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E
ALLE NOTE DI TRASCIZIONE**

Verbale di Pignoramento Immobili, emesso dal Tribunale di Perugia, Repertorio n.ro 820 del 20.02.2024, trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 18.03.2024, al reg. gen. n. 7875, reg. part. n. 5807, a favore di SOLFERINO SPV S.r.l. con sede in via V. Alfieri n. 1, Conegliano (TV) - (c.f. 05179900260), contro

*_____ OMISSIS _____ per la
quota di ½ di piena proprietà.*

Verbale di Pignoramento Immobili, emesso dal Tribunale di Perugia, Repertorio n.ro 2753 del 28.07.2023, notificato il 28.07.2023, trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 20.09.2023, al reg. gen. n. 25945, reg. part. n. 18668, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. con sede in Roma (c.f. 00651990582), contro



_____ OMISSIS _____

_____, per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Verbale di Pignoramento Immobili, emesso dal Tribunale di Perugia, Repertorio n.ro 5943 del 24.01.2019, notificato il 24.01.2019, trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 12.04.2019, al reg. gen. n. 9255, reg. part. n. 6569, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. con sede in Roma (c.f. 00651990582), contro : _____

_____ OMISSIS _____, per la quota di 1/2 di proprietà e _____

_____ OMISSIS _____
_____ per la quota di 1/2 di proprietà.

I pignoramenti gravano su appartamento a piano terra avente accesso diretto ed indipendente da un'antistante corte comune, ubicato in Perugia, Via Eugubina n. 67 - A/8, n. 68 - A/7, così distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Perugia: N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 217, particella n.ro 269 sub 20 (Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, - Rendita Catastale €. 413,17, Indirizzo: Via Eugubina n. 67/A8, 68/A7, scala A, piano Terra), nascente dalla soppressione dei beni al Foglio n. 217 particella n. 269 sub 16 e particella n. 269 sub. 19;

Il suddetto compendio viene pignorato con i relativi accessori, comunioni, pertinenze, dipendenze, nulla escluso anche se successivamente introdotto.

Lo Scrivente accertava che attraverso la riunione delle due procedure (n. 54/24 riunita con la n. 202/24), veniva



pignorata la quota intera di proprietà sull'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 217, particella n.ro 269 sub 20; pertanto lo Scrivente andrà a stimare la quota intera di proprietà intestata a OMISSIS per la quota di ½ di piena proprietà, e intestata a OMISSIS per la quota di ½ di piena proprietà.

(Allegato n. 3: Documentazione ipocatastale aggiornata)

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito da un'abitazione posto al piano terra, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, con accesso diretto da una corte di pertinenza comune; il cespite è ubicato in via Eugubina n. 68 A/7 - n. 68 A/8, Comune di Perugia.

Il fabbricato è ubicato nella prima fascia periferica della città di Perugia, lungo via Eugubina caratterizzata da edifici di carattere prevalentemente residenziale, con negozi e/o attività terziarie a piano terra, dotata di tutte le infrastrutture di carattere primario e secondario.

L'abitazione a piano terra oggetto della presente procedura di esecuzione fa parte di una palazzina disposta su quattro livelli di piano oltre quello di terra e di sottotetto, costruito negli anni 1955-1964 e successivamente ristrutturato dai singoli proprietari; in particolare l'unità oggetto della presente procedura di esecuzione fu interessata ai lavori per il cambio di destinazione d'uso da negozio (bar -generi alimentari) ad abitazione, autorizzati con *C.E. n. 583 del 12.04.1999* e *D.I.A. n. 2769 del 24.07.2001*.

(Allegato n. 4: Documentazione edilizia).



L'abitazione ora in menzione, presenta un accesso indipendente, servito da una corte di pertinenza comune che lo separa dalla sede stradale di via Eugubina; il livello del pavimento è di circa 1,10 dalla sede stradale, a cui è collegata da una piccola rampa di scale che necessita dei lavori di rifacimento.

(Allegato n. 1: Foto n. 1-2-3-7-8-9-10)

(Allegato n. 2: Mappa Censuaria, Planimetria catastale).

L'abitazione è costituita da: ampio soggiorno con angolo attrezzato a cucina e piccolo disimpegno, due bagni ciechi, una camera da letto ad uso matrimoniale, un vano destinato a ripostiglio-guardaroba-lavanderia privo di aperture perimetrali.

In corrispondenza del piano terra dove è ubicata l'abitazione oggetto della presente procedura di esecuzione, la palazzina presenta le facciate rivestite in mattoncini di laterizio ed in muratura di pietrame; i restanti livelli di piano presentano le facciate parte intonacate e tinteggiate e parte rifinite da muratura in pietrame facciavista.

Il vano scale del condominio dell'edificio principale di via Piero della Francesca è esternamente rifinito in muratura di mattoni facciavista ed un'ultima parte in mattoni di laterizio.

La palazzina presenta anche terrazzi in cemento dotati di ringhiera in ferro e lastrici solari; in particolare l'abitazione oggetto della presente procedura di esecuzione ricade in corrispondenza di un soprastante lastrico solare.

La copertura è a falde inclinate ed è dotata di gronda aggettante tinteggiata reggente i canali ed i discendenti pluviali, e manto di copertura.

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, soprattutto in alcune porzioni dei prospetti viziati dal distacco di porzioni d'intonaco.

(Allegato n. 1: Foto n. 1-2-3-4-5-6-7)

L'accesso all'abitazione avviene attraverso una corte di pertinenza comune in modesto stato di conservazione, in parte pavimentata con scheggionata di pietrame ed in parte asfaltata; è accessibile da via Eugubina attraverso una piccola rampa di scale che verte in cattivo stato di manutenzione.

(Allegato n. 1: Foto n. 7-8-9-10)

L'abitazione che si sviluppa a Piano Terra, è della superficie calpestabile di circa 87,40 m², altezza d'interpiano variabile da 2,96 a 3,00 metri.

L'abitazione verte in mediocre stato di manutenzione e di conservazione, a causa dei fenomeni d'infiltrazione presenti in alcune porzioni del soffitto in corrispondenza del soprastante lastrico solare servente abitazioni estranee alla presente procedura di esecuzione; le pareti a contrasto con il terrapieno confinante risultano protette da una controparete di cartongesso in modo da creare un'intercapedine a protezione dall'umidità.

(Allegato n. 1: Foto n. 28-29-30-33-36-41-43-46)

Abitazione a Piano Terra

Descrizione analitica

La superficie residenziale al piano terra risulta così ripartita: ampio ingresso/soggiorno con angolo cottura e disimpegno (superficie calpestabile di circa 39,07 m² - altezza d'interpiano 3,00 m.), camera da letto matrimoniale di forma trapezoidale (superficie calpestabile di circa 21,50 m² - altezza d'interpiano 2,96/3,00 m.), primo bagno (superficie calpestabile di circa



4,00 m² - altezza d'interpiano 2,97 m.), secondo bagno (superficie calpestabile di circa 3,10 m² - altezza d'interpiano 3,00 m.), ripostiglio-guardaroba-lavanderia (superficie calpestabile di circa 19,73 m² - altezza d'interpiano 2,77 m.); L'abitazione presenta le pareti contro terra protette da pareti in cartongesso con intercapedine areata.

L'abitazione presenta altresì la quota di calpestio lievemente rialzato rispetto alla quota della corte di pertinenza e pertanto vi si accede salendo un piccolo gradino dotato di soglia in materiale lapideo.

(Allegato n. 1: Foto n. 17)

Le aperture perimetrali sono disposte sul lato sud; la porta di accesso principale è quella che comunica direttamente con l'ampio ingresso/soggiorno con angolo cottura ed è una porta-finestra realizzata in p.v.c. e vetrocamera ad una anta con due finestre ad anta e ribalta, con soglia in materiale lapideo; la porta è corredata da un cancello in ferro mentre le due finestre sono protette da una grata sempre in ferro entrambe verniciate che necessitano di manutenzione.

Tali infissi perimetrali vertono in normale stato di manutenzione essendo state rinnovate in occasione dei lavori di ristrutturazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 11-12-18-19-20)

(Allegato n. 2: Planimetria Catastale).

Abitazione al piano Terra

L'abitazione è così distribuita:

Ingresso/Soggiorno con angolo cottura e disimpegno: direttamente accessibile dalla corte, presenta le finiture caratterizzate dalle pareti intonacati e tinteggiati, dalla pavimentazione in elementi di monocottura di forma quadrata con



battiscopa in legno che risultano a tratti distaccati; è presente una parete attrezzata a cucina con rivestimento in mattonelle di ceramica di forma rettangolare fino all'altezza di circa 1,60 metri, dotata degli attacchi per gli impianti tecnologici necessari idrico, elettrico, gas domestico), oltre alla predisposizione per lo scarico dei fumi.

Il vano è separato sul lato est dall'intercapedine attraverso una parete in cartongesso; parte delle pareti e dei soffitti sono ammalorati con evidenti distacchi di intonaci e/o della tinteggiatura e questo soprattutto nel soffitto corrispondente al soprastante lastrico solare.

(Allegato n. 1: Foto n. 28-29-36)

Il vano è areato ed illuminato sia dal portone di accesso che dalle due finestre prima descritte, tutti dotati di vetrocamera.

In tale vano si trova la caldaia murale di adduzione a gas metano per la produzione di acqua calda e del riscaldamento dei volumi afferenti all'abitazione; il vano è riscaldato da due elementi radianti in alluminio.

(Allegato n. 1: Foto n. 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30)

Camera da letto matrimoniale: direttamente accessibile dal soggiorno prima descritto attraverso una porta in legno tamburata verniciata ad un'anta, presenta le finiture caratterizzate dalle pareti e dal soffitto intonacate e tinteggiate, dalla pavimentazione in parte dotata di laminato privo di battiscopa; parte delle pareti e dei soffitti sono ammalorati con evidenti distacchi di intonaci e/o della tinteggiatura, con presenza di muffe e annerimenti in corrispondenza dei ponti termici.

Il vano è areato ed illuminato sul lato sud, da una finestra a tre ante in p.v.c. e vetrocamera in parte rotto, dotata di soglia in



materiale lapideo, avvolgibile in pvc non funzionante e grata in ferro verniciato; il tutto necessita dei lavori di ripristino e manutenzione.

Il vano è riscaldato da due elementi radianti in alluminio.

(Allegato n. 1: Foto n. 31-32-33-34-35)

1° Bagno: accessibile dal locale soggiorno, attraverso un piccolo disimpegno ed una porta in legno tamburato verniciata ad un'anta; le finiture sono caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di ceramica di forma quadrata, dalle pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta del rivestimento in mattonelle di ceramica di forma rettangolare fino all'altezza di 2 metri circa, dal soffitto intonacato e tinteggiato.

Sono presenti gli impianti igienico sanitari in vetro-china in buono stato di conservazione e manutenzione quali un lavandino, vaso igienico, un bidet, un piatto doccia in vetro-china privo di box doccia, tutti dotati di rubinetteria in acciaio cromato; è presente l'impianto di areazione forzata ed un elemento radiante in alluminio per il riscaldamento del volume afferente.

(Allegato n. 1: Foto n. 37-38)

2° Bagno: risulta accessibile direttamente dal vano ripostiglio-guardaroba-lavanderia attraverso una porta in legno tamburato verniciata ad un'anta; le finiture sono caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di ceramica di forma quadrata, dalle pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta del rivestimento in mattonelle di ceramica di forma rettangolare fino all'altezza di 2 metri circa, dal soffitto intonacato e tinteggiato.

Degli impianti igienico sanitari in vetro-china sono presenti solo il vaso igienico, ed il piatto doccia incassato



all'interno delle pareti ma privo di anta di accesso, tutti dotati di rubinetteria in acciaio cromato; il lavandino ed il bidet sono stati rimossi ma presentano gli attacchi necessari.

È presente l'impianto di areazione forzata ed un elemento radiante in alluminio per il riscaldamento del volume afferente.

Gli intonaci e le tinteggiature risultano in parte ammalorati e distaccati ed afflitti da muffe ed annerimenti.

(Allegato n. 1: Foto n. 39-40-41-42-43-44)

Ripostiglio-Guardaroba-Lavanderia: vi si accede dal piccolo disimpegno del soggiorno a mezzo di una porta ad un'anta in legno tamburata verniciata; presenta le pareti intonacate e tinteggiati, ed in particolare quelle sul lato nord ed est che separano il vano dall'intercapedine sono realizzate in cartongesso.

Le rimanenti finiture sono caratterizzate dal controsoffitto in cartongesso dotato di bocchette di areazione e portante faretti per l'illuminazione, e dalla pavimentazione in elementi di monocottura di forma quadrata priva di battiscopa.

Il vano risulta cieco; è riscaldato da due elementi radianti in alluminio di cui uno mal posizionato.

(Allegato n. 1: Foto n. 39-45-46-47-48-49-50-51)

Infissi interni

Tutte le porte interne in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, sono ad un'anta in legno tamburato, verniciate, complete di mostre e contro-mostre; quella di separazione con il locale ripostiglio-guardaroba-lavanderia presenta un'apertura soprastante con vetro.

Infissi perimetrali

I vani ingresso/soggiorno e camera da letto risultano areati ed illuminati sul lato sud da finestroni e/o finestre in pvc con



vetrocamera, precedentemente descritti; pur essendo infissi rinnovati a seguito dei lavori di cambio di destinazione d'uso, necessitano di alcune opere di riparazioni e di manutenzione.

Tutti gli altri vani risultano ciechi.

Finiture

Globalmente i locali presentano un mediocre livello di finitura ed uno cattivo stato di conservazione e manutenzione buono; le pareti divisorie interne sono parte in muratura di mattoni in laterizio semipieni e parte realizzate in cartongesso, compresa quella dell'intercapedine sul lato sud, est.

Impianti

Gli impianti presenti, in parte realizzati sottotraccia, sono in mediocre stato di conservazione e manutenzione e riguardano quello elettrico d'illuminazione dotato di quadro elettrico, punti luce, prese e punti di comando, presa telefonica e TV; quello idrico, di riscaldamento del tipo autonomo alimentato da una caldaia murale a gas metano, per la produzione di acqua calda sanitaria e di alimentazione dell'impianto di riscaldamento con vani riscaldati con elementi radianti in alluminio.

A seguito dei lavori dei lavori di straordinaria manutenzione e variazione di destinazione d'uso fu prevista una rete idrica con nuova fossa Imhoff con allaccio alla fognatura condominiale esistente.

La superficie calpestabile risulta di circa 87,40 m²

La superficie lorda complessiva dell'abitazione a piano terra è di circa 96,00 m²; l'abitazione ricomprende anche un'intercapedine realizzata lungo le pareti controterra.

Le altezze interne sono di circa 3,00 metri ad eccezione del



vano con controsoffitto rilevata in circa 2,77 metri.

C) ACCERTAMENTI VARI

C1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento

Dalla certificazione notarile della Dott.ssa Maria Landolfó, Notaio in Napoli, del 06.10.2023, in base alla consultazione dei registri del catasto competente, ed alla consultazione dei registri dell'Agazia del Territorio competente relativamente a tutti i soggetti coinvolti nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, nonché dalla Certificazione Notarile del Dr. Carlo Federico Tuccari Notaio in Roma con studio in Roma, via IV Novembre n. 96, del 09.05.2024, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed eseguite sui repertori e le note esibiti dall'Ufficio del Territorio di Perugia, nonché dall'ulteriore verifica esperita dallo Scrivente il 10.06.2024, presso i registri dell'Agazia del Territorio di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a tutto il 07.06.2024, l'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione, catastalmente individuato al N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 217, particella n.ro 269 sub 20, risulta di proprietà dei seguenti esecutati in regime di comunione legale dei beni:

_____ ORISSIS _____
_____ per la
quota di ½ di piena proprietà;

_____ ORISSIS _____
_____ per la



quota di 1/2 di piena proprietà.

Il Diritto di piena proprietà (1/1) è pervenuta attraverso i seguenti atti di trasferimento:

Atto di Compravendita

del 09.07.2004 Rep. n.ro 49505/12293, ricevuto dal Notaio Fabi Antonio sede Gualdo Tadino, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 13.07.2004, al reg. gen. n. 22878, reg. part. n. 14426, registrato a Gualdo Tadino il 10.07.2004, Volume 1 n. 580 Serie 1T.

Gli immobili oggetto di compravendita sono pervenuti da _____
_____ ONISSIS _____ (Proprietà 1/2 della piena
proprietà), _____ ONISSIS _____
(Proprietà 1/4 della piena proprietà) e da _____ ONISSIS _____
_____ (Proprietà 1/4 della piena proprietà).

Cronologia

Atti di Compravendita

- Formalità del 22.10.2002, Rep. n.ro 90340/23201, ricevuto dal Notaio Brunelli Giuseppe, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 11.11.2002, al reg. gen. n. 28490, reg. part. n. 19220, registrato il 08.11.2002

Mediante tale atto le signore _____ ONISSIS _____
_____ e da _____ ONISSIS _____
_____ hanno venduto al suindicato signor _____ ONISSIS _____
_____, la quota di comproprietà pari a 1/2 della piena
proprietà di una cantina di 9,00 mq. distinta al N.C.E.U. Comune di
Perugia, Foglio n. 217, particella n. 269 sub 19 (ora soppressa).

- Formalità del 02.05.2024 trascritta al n. 9109 reg. part.

mediante il quale le signore _____ ONISSIS _____ e
_____ ONISSIS _____, anche quali eredi trasmissarie della propria



madre signora — OMISSIS — senza aver
posto in essere alcun atto configurante accettazione di eredità, hanno
tacitamente accettato l'eredità del proprio padre signor —
— OMISSIS — nel cui asse ereditario risulta
ricompresa la quota di comproprietà pari ad 1/2 della piena proprietà di un
appartamento in Perugia con accesso da via Piero della Francesca distinto
al N.C.E.U. di Perugia al Foglio n. 217 particella n. 269/15, nonché la
quota di comproprietà pari a 1/4 della piena proprietà di un locale negozio
con accesso da via Eugubina distinto al N.C.E.U. di Perugia al Foglio n.
217 particella 269/13.

- *Formalità del 02.05.2024 trascritta al n. 9110 reg. part.*

mediante il quale le signore — OMISSIS — e
— OMISSIS — hanno accettato l'eredità della propria madre
signora — OMISSIS — deceduta il 05.04.1992 nel cui asse
ereditario risulta ricompresa la quota di comproprietà pari ad 1/2 della
piena proprietà di un appartamento in Perugia con accesso da via Piero
della Francesca distinto al N.C.E.U. di Perugia al Foglio n. 217 particella
n. 269/15, nonché la quota di comproprietà pari a 1/4 della piena proprietà
di un locale negozio con accesso da via Eugubina distinto al N.C.E.U. di
Perugia al Foglio n. 217 particella 269/13.

Successione Legale

*Denuncia di Successione ereditaria del 27.10.1992 n.ro 86 vol.
800, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il
04.07.1994, al reg. gen. n. 13263, reg. part. n. 9155.*

Successione legale in morte di — OMISSIS —
— registrato a Perugia il 27.10.92 Vol.
800 n. 86, con la quale la de cuius lascia alle figlie —
OMISSIS — e — OMISSIS — menzionate la quota di
comproprietà pari ai 4/6 della piena proprietà di un appartamento di vani



4,5 avente accesso da via Piero della Francesca, distinto al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio n. 217 particella n. 269/15, nonché nella quota di comproprietà pari ai 4/12 della piena proprietà di un locale commerciale avente accesso da via Eugubina, distinto al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio n. 217 particella 269/13.

Denuncia di Successione ereditaria n.ro 41 vol. 716, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 22.09.1988, al reg. gen. n. 17112, reg. part. n. 11993.

Successione legale in morte di _____ OMISSIS _____
_____, a favore delle suindicate
_____ OMISSIS _____ e
_____ OMISSIS _____ e _____
_____ OMISSIS _____ per la quota di comproprietà pari a
1/2 della piena proprietà di un appartamento distinto al N.C.E.U. Comune
di Perugia, Foglio n. 217, particella n. 269 sub 15, nonché nella quota di
comproprietà pari a 1/4 della piena proprietà di un locale distinto al
N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio n. 217 particella n. 269/13 (ora
soppressa).

Compravendite

- *Formalità del 30.12.1960 trascritta al n. 8135 reg. part., in virtù dell'atto a rogito del Notaio Giancarlo Antonioni di Marsciano del 17.11.1960 Rep. n. 32855* mediante il quale il signor _____ OMISSIS _____ ha venduto ai signori _____ OMISSIS _____ e _____ OMISSIS _____, tra l'altro, due locali al piano terra nonché la quota di comproprietà pari a 1/2 di due locali negozio tutti costituenti parte del fabbricato con accesso da via Eugubina, non censiti nel Catasto Urbano ma realizzati su area distinta al Catasto terreni al Foglio n. 217 particella n. 269.

- *Formalità del 17.05.1955 trascritta al n. 3183 reg. part., in*



virtù dell'atto a rogito del Notaio Francesco Duranti di Perugia del 29.04.1955 Rep. n. 10776 mediante il quale il signor

ONISSIS..... ha ceduto al signor I ONISSIS tutti i diritti di comproprietà al medesimo spettanti pari a ½ su un appezzamento di terreno sito nel Comune di Perugia, loc. Madonna della Neve della superficie catastale di are 6.90 distinto al Catasto rustico al Foglio n. 217 particella 224/b.

- Formalità del 24.07.1954 Rep. n. 1349, ricevuto dal Notaio Girolamo Perrotta, registrato a Perugia il 06.08.1954, trascritto il 06.08.1954 al n. 4168 reg. particolare, mediante il quale la signora I ONISSIS ha venduto ai signori ONISSIS e ONISSIS un appezzamento di terreno edificabile sito nel Comune di Perugia, loc. Madonna della Neve della superficie catastale di are 6.90 distinto al Catasto rustico al Foglio n. 217 particella 224/b.

(Allegato n. 3: Doc. ipo-catastale: Visure aggiornate, Nota di Trascrizione Verbali di Pignoramento Immobili)

C2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili

È stato accertato, attraverso la certificazione dell'ufficio anagrafe del Comune di Perugia, attraverso il rilascio in data 14.02.24 del certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia, che i proprietari dell'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione, risultano residenti in Strada dei Monticelli n. 2 - lettera: A, Comune di Perugia, con la famiglia anagrafica così composta:

_____ ONISSIS _____ (esecutato: c.f.
_____ ONISSIS _____
_____ (esecutata: c.f.
_____ ONISSIS _____



~~.....~~
~~.....~~
L'abitazione oggetto di pignoramento ubicata in Via Eugubina n. 67/A8, 68/A7, Perugia, è pertanto libera, non occupata dagli esecutati o da terzi.

L'assegnazione del numero civico da parte dell'ufficio ecografico risultava n. 68/A-8.

(Allegato n. 6: Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia)

.....
C3. Accertamenti Spese Condominiali

Lo Scrivente, accertava da un'attenta lettura dell'atto di provenienza dell'immobile (Atto di Compravendita del 09.07.2004 Rep. n.ro 49505/12293, ricevuto dal Notaio Fabi Antonio sede Gualdo Tadino, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 13.07.2004, al reg. gen. n. 22878, reg. part. n. 14426, registrato a Perugia il 10.07.2004, Volume I n. 580) le seguenti precisazione:

- a. avendo la porzione di immobile in oggetto accesso indipendente al piano terra, sono esclusi tutti i diritti ed oneri sulle parti comuni dell'edificio pluripiano principale contiguo, edificato sulla particella n. 269 (scale, tetto, etc.) ovvero del Condominio di Via Piero della Francesca n. 1 di cui l'appartamento non è parte.
- b. resta solo in comune con il Condominio di Via Piero della Francesca n. 1 un breve tratto di tubazione di scarico corrente entro l'immobile sub 20 e lungo la corte antistante.
- c. restava esclusa dalla vendita il lastrico solare soprastante l'intero immobile che rimane di proprietà dei signori Vescarelli-Sollevanti.



Pertanto lo Scrivente concludeva che:

- per l'abitazione oggetto della presente procedura di esecuzione, resta solo in comune con il Condominio di Via Piero della Francesca n. 1 un breve tratto di tubazione di scarico corrente entro l'immobile sub 20 e lungo la corte antistante;
- il corpo basso lungo via Eugubina completato negli anni 1963-1964, di cui l'unità abitativa oggetto della presente procedura fa parte, è gestito autonomamente e separatamente dal Condominio di Via Piero della Francesca n. 1 riguardante l'edificio pluripiano principale contiguo.

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

Dalla verifica presso la CC.RR.II. di Perugia, esperita dallo Scrivente il 12.02.24 e successivamente alla riunione della procedura con la n. 54/2024 esperita il 10.06.2024, veniva accertato a tutto il 07.06.24 che sul bene pignorato gravano le stesse formalità pregiudizievoli riportate nella Certificazione Notarile Sostitutiva della Dott.ssa Maria Landolfo Notaio in Napoli, e del Dr. Carlo Federico Tuccari (del 09.05.24), Notaio in Roma con studio in via IV Novembre n. 96, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, queste ultime per il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ed eseguite sui repertori e le note esibiti dall'Agenzia del Territorio di Perugia e relativamente alle porzioni immobiliari coinvolte (abitazione identificata al N.C.E.U. Comune di Perugia, foglio n. 217, part. 269/20 già subalterni 16 e 19), quali:



Verbale di Pignoramento Immobili, emesso dal Tribunale di Perugia, Repertorio n.ro 820 del 20.02.24, trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 18.03.2024, al reg. gen. n. 7875, reg. part. n. 5807, a favore della Società SOLFERINO SPV S.r.l. con sede in via V. Alfieri n. 1 Conegliano (TV) (c.f. 05179900260) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro _____

_____ ONISSIS _____

Verbale di Pignoramento Immobili, emesso dal Tribunale di Perugia, Repertorio n.ro 2753 del 28.07.2023, notificato il 28.07.2023, trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 20.09.2023, al reg. gen. n. 25945, reg. part. n. 18668, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. con sede in Roma (c.f. 09339391006) per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro _____

*_____ ONISSIS _____ per la
quota di 1/2 del diritto di proprietà.*

Importo Precetto €. 106.613,01 oltre spese legali ed occorrente.

Verbale di Pignoramento Immobili, emesso dal Tribunale di Perugia, Repertorio n.ro 5943 del 24.01.2019, notificato il 24.01.2019, trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 12.04.2019, al reg. gen. n. 9255, reg. part. n. 6569, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. con sede in Roma (c.f. 00651990582) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro _____

_____ ONISSIS _____, per la quota di 1/2



del diritto di proprietà e _____
_____ OMISSIS _____

_____ per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà.

Importo Pignorato €. 86.173,32 oltre interessi, accessori e spese legali.

Ipoteca Volontaria, derivante da Concessione a garanzia di €. 200.000,00 di un mutuo di €. 100.000,00; Atto notarile pubblico per notar Fabi Antonio (Gualdo Tadino), Repertorio n.ro 49507 del 09.07.2004, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 13.07.2004, al reg. gen. n. 22881, reg. part. n. 5203, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. con sede in Roma (c.f. 00651990582), contro _____

_____ OMISSIS _____
_____ per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà e _____

_____ OMISSIS _____
_____ per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà.

Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria, per Concessione a garanzia di un mutuo; Atto notarile pubblico per notar Fabi Antonio (Gualdo Tadino), Repertorio n.ro 49507 del 09.07.2004, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 23.05.2024, al reg. gen. n. 14538, reg. part. N.ro 1589.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5203 del 2004

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

3 PIGNORAMENTI IMMOBILIARI.

2 IPOTECA VOLONTARIA



Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

//

(Allegato n. 3: Doc. ipo-catastale: Visure aggiornate, Nota di Trascrizione Verbali di Pignoramento Immobili)

.....
C5. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici

Accertamenti Edilizi

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini, mediante Accesso agli Atti presso gli uffici del Comune di Perugia.

La costruzione della palazzina di cui fa parte l'attuale abitazione risulta costruita negli anni 1955-1964 in base ai seguenti titoli abilitativi e concessori: Licenza Edilizia n. 381 del 11.10.1954 rilasciata a nome di Penchini Alviero, Licenza Edilizia n. 246 del 22.04.1959 rilasciata a nome di Penchini Alviero e Bocci Virgilio, Licenza di Costruzione n. 964 del 20.12.1962 per completamento dell'edificio.

Successivamente furono rilasciate diverse Concessioni Edilizie e Certificati di Abitabilità riguardanti la palazzina tra cui l'Autorizzazione n. 576 del 24.04.96 rilasciata al Condominio di via Piero della Francesca n. 1, per lavori di Straordinaria Manutenzione; furono altresì rilasciate anche relativamente alle singole unità immobiliari.

In particolare, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione, ubicata in via Eugubina nn. 68/A7, 68/A8, identificata al N.C.E.U. Foglio n. 217, particella n. 269 sub. 20, è stata interessata da lavori di cambio di destinazione d'uso da negozio ad abitazione ad abitazione, autorizzate dal Comune di Perugia con:



Autorizzazione (ai sensi dell'art. 7 Legge n. 1497 del 29.6.39) e
Concessione Edilizia n. 583 del 12.04.1999 - progetto Dr. Ing.
Alviero Penchini e Geom. Frezzini Corradino;

Denuncia di Inizio Attività n. 2769 del 24.07.2001;

Per la stessa unità immobiliare risulta rilasciata:

Certificato di Abitabilità n. 102 del 07.04.2003;

Relativamente a quest'ultimo risultano presenti agli atti le
Dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e
dell'impianto di riscaldamento ad adduzione a gas metano con
produzione di acqua calda sanitaria.

Tali titoli concessori vennero rilasciati ai precedenti proprietari:
Sig. Penchini Alviero, Angelella Ambretta, Angelella
Emanuela.

La documentazione catastale è stata aggiornata in seguito ai
lavori di ristrutturazione sopra richiamati.

(Allegato n. 4: Copia Concessione e DIA, elaborato grafici di progetto,
Abitabilità)

Conformità edilizia-urbanistica

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione
presente relativa ad i titoli abilitativi e concessori assentiti, lo
Scrivente accertava che:

- rispetto alla planimetria riportata nella Denuncia di
Inizio Attività n. 2769 del 24.07.2001, l'abitazione è conforme
ai parametri sostanziali quali forma in pianta ed altezze interne;
risulta difforme per lievi differenze nelle dimensioni interne dei
singoli vani e delle aperture perimetrali.

Andrà pertanto ripresentata una SCIA a Sanatoria per
regolarizzare l'attuale rappresentazione planimetrica.

La documentazione catastale è stata anch'essa aggiornata



in seguito ai lavori di ristrutturazione sopra richiamati e presenta lievi difformità nelle dimensioni interne dei singoli vani e delle aperture perimetrali.

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 finora descritto ed oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, è censito alle seguenti unità catastali definite dalle corrispondenti particelle:

Abitazione

Piano Terra

N.C.E.U. Comune di Perugia, Foglio n. 217, particella n. 269 sub. 20

Zona Censuaria: 1 - Categoria: A/2 - Classe: 3 - Consistenza: 4 vani - Superficie Catastale: Totale 96 mq., Totale escluse aree scoperte 96 mq. - Rendita: €. 413,17 - Indirizzo: Via Eugubina n. 67/A8 - n. 68/A7, Piano Terra.

Intestatari:

_____ 0115515 _____
_____) , Proprietà ½ in regime di
comunione dei beni con _____
_____ 0115515 _____
_____ Proprietà ½ in regime di



_____ ONISSIS _____
Confinanti:

_____ ONISSIS _____
n _____

Dati derivanti da:

1. Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
2. Variazione Toponomastica del 30.09.14. Pratica PG0248919 in atti dal 30.09.2014 (Variazione di Toponomastica n. 113004.1/2014);
3. Variazione del Classamento del 12.01.2004 Pratica n. PG0001490 in atti dal 12.01.2004 (Variazione di classamento n. 102.1/2004);
4. Variazione del 09.01.2003 Pratica n. 5859 in atti dal in atti dal 09.01.2003 - Fusione-Ristrutturazione-Negozi-Magazzino-Abitazione (n. 199.1/2003);
5. Voltura Catastale per Compravendita n. 8841.1/2021 – Pratica n. PG0079791 in atti dal 21.09.21.

L'attuale particella nasce dalla soppressione dei beni al Foglio n. 217 particella n. 269/16 (locale commerciale già subalterno n. 13) e Foglio n. 217 particella n. 269/19 (locale cantina già ricompreso nella consistenza catastale dell'appartamento individuato dal subalterno 15), giusta Variazione del 09.01.2003 Pratica n. 5859 in atti dal in atti dal 09.01.2003 derivante dalla Fusione - Ristrutturazione di Negozi-Magazzino e Abitazione (n. 199.1/2003);

A sua volta la particella al Foglio n. 217 particella n. 269/16 nasceva dalla soppressione della particella al Foglio n. 217 particella n. 269/13 giusta Variazione del 29.11.1996 in atti dal 29.11.1996 - Frazionamento (n. 50290.1/1996);

(Allegato n. 2: Documentazione catastale: Visure storiche, Planimetria



Catastale, Mappa Censuaria)

Dal confronto tra quanto riportato nella planimetria catastale 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 del numero civico 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 in 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 quote percentuali delle superfici delle pertinenze (fondi,



cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, corti esclusive, giardini ecc.).

Il computo delle superfici inerenti alla **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.;

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 a cura dell'Osservatorio Mercato immobiliare e Servizi estimativi dell'Agenzia delle Entrate 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.

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				

Abitazione al P. Terra

Superficie residenziale

Ingresso/Soggiorno

Cucina: 39,07 m²

Camera da letto: 21,50 m²

Bagno: 4,00 m²

Bagno: 3,10 m²



Ripostiglio

Guardaroba/lavanderia: 19,73 m²

Totale residenziale: 87,40 m² - 96,00 m² 1 **96,00 m²**

Totale Superficie Convenzionale Vendibile: 96,00 m²

Valutazione

Abitazione

Superficie convenzionale vendibile: 96,00 m²

Valore unitario: 1.100,00 €/m²

Valore di mercato: 96,00 m² x 1.100,00 €/m² = €. 105.600,00

Riepilogo

Valore di mercato: €. 105.600,00

Riduzione del valore del 4% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 105.600,00) €. 4.224,00

Prezzo base di vendita: €. 101.376,00

€. 101.376,00 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:

1) Oneri per SCIA in Sanatoria (difformità edilizie):

Onerari e Spese tecniche per SCIA in Sanatoria, comprensive di Oblazioni e diritti di segreteria (circa)

(I.V.A. ed oneri accessori come per legge).....€. 2.000,00

2) Oneri per regolarizzazione catastale:

Onerari e Spese tecniche per Dichiarazione Docfa per deposito planimetria catastale aggiornata, aggiornamento elaborato planimetrico, variazione toponomastica (correzione civico).



(I.V.A. ed oneri accessori compresi)..... €. 500,00
 Totale Generale 1) + 2): €. 2.500,00
€. 2.500,00 rappresenta il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni.

Valore del diritto di proprietà del cespite
 conformi e/o sanabili €. 101.376,00
 a detrarre: costi per la regolarizzazione €. 2.500,00
 Totale Diritto di proprietà (quota intera) €. 98.876,00

Determinazione del Valore del diritto di proprietà 1/1
(prezzo a base d'asta)

Valore Diritto di proprietà: €. 98.876,00
 Arrotondamento €. 26,00
Valore Diritto di proprietà (1/1) €. 98.850,00

Prezzo a base d'asta da inserire nel
l'emanando Bando di vendita (lotto unico) €. 98.850,00
 Il valore del bene ricomprende i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge.

E) FORMAZIONE DEL LOTTO N. 1

Per la descrizione del lotto n. 1 si rimanda al Bando di Vendita su file separato.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia li, 24 giugno 2024

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 verbali di pignoramento immobili;
- 4) Documentazione Edilizia;
- 5) Notifiche operazioni peritali;
- 6) Documentazione Anagrafica;
- 7) Bando di vendita (trasmesso su file separato).

II C.T.U.

(Dott. Ing. Guido Capuccini)





