

TRIBUNALE CIVILE di PERUGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni

\*\*\*\*\*

**Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n°198/2023 promossa da [REDACTED] s.r.l. tramite [REDACTED] S.p.A. (fusa e incorporata con [REDACTED] S.p.A.) contro [REDACTED]. Rinvio udienza 24/09/2024.**

La sottoscritta Dr. Agr. Marilena Morisco, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n°606 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n°1167, con studio a Perugia in via F. Petrarca, 9 in qualità di Esperto stimatore nel Procedimento in oggetto, a seguito di nomina del 16/11/2023, stende la presente relazione che, come disposto dal G.E: all'udienza del 28/05/2024, modifica la versione precedentemente depositata, rispondendo ai seguenti quesiti posti dal Sig. G.E.:

**PROVVEDA**

- 1) *Prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente 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) 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 sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

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

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

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

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

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

d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 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 del titolo in 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 dell'art.45, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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 o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- a fornire le eventuali informazioni 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.

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



*in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; 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, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, 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 una 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 di dichiarazione del terzo occupante;*

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

*- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle*



operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (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 inviargli copia ai creditori procedenti 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.

Dopo aver depositato telematicamente in data 22/11/2023 l'accettazione dell'incarico e prestato il giuramento di rito, aver comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta, esaminati gli atti del procedimento, svolti gli accertamenti tecnico-urbanistici e ipo-catastali, effettuate indagini del mercato immobiliare,



presa visione dei beni in oggetto, reperita la relativa documentazione tecnica ed amministrativa, ha redatto la presente relazione che ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

***Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi;***

***Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;***

***Paragrafo 3 - Individuazione e identificazione degli immobili pignorati ed eventuali variazioni intervenute;***

***Paragrafo 4 - Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;***

***Paragrafo 5 - Stato di possesso degli immobili;***

***Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;***

***Paragrafo 7 - Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;***

***Paragrafo 8 - individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;***

***Paragrafo 9 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;***

***Paragrafo 10 - Descrizione analitica dei beni pignorati;***





**Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati;**

**Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.**

### **RELAZIONE di PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi**

Dall'analisi della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte procedente e dalle risultanze delle ricerche effettuate si può affermare che la documentazione allegata agli atti processuali risulta completa e regolare tranne che per la mancanza della mappa e della planimetria del fabbricato. Il tecnico ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso l'Agenzia del Territorio e ad inserirla negli allegati della perizia.

Lo scrivente ha dato comunicazione alle parti tramite pec della data di inizio alle operazioni peritali in data 23/11/2023 e della data fissata per il sopralluogo. In data 20/12/2023, alla presenza della Sig.ra ██████████ nipote dell'esecutata, e del Sig. ██████████ ██████████ per il Custode IVG, si è effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Assisi, verificandone tipologia costruttiva, lo stato conservativo inoltre si scattavano alcune fotografie, come riportato nel verbale di sopralluogo (All.to n°1). Si effettuava, poi, un'ispezione delle zone per constatarne la viabilità e la consistenza edilizia.

In data 23/11/2023, dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si



ottenneva l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili in oggetto aggiornato ad integrazione della Relazione Notarile presente in atti.

In data 28/11/2023 si richiedeva alla Sezione Urbanistica del Comune di Assisi copia della documentazione tecnica che si riceveva in data 01/12/2023 tramite pec.

In data 28/11/2023 dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi Catastali, si acquisivano: le Visure per soggetto, le Planimetrie e l'elaborato planimetrico.

Dal 15 al 20/04/2024 si sono svolte indagini Internet ([www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it); [www.umbria.camcom.it/tutelare-limpresa-e-il-consumatore/borsa-immobiliare-dellumbria;immobiliare.it](http://www.umbria.camcom.it/tutelare-limpresa-e-il-consumatore/borsa-immobiliare-dellumbria;immobiliare.it)) al fine di consultare i valori immobiliari dichiarati e i borsini immobiliari di beni simili a quello oggetto di procedura.

***Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;***

In esito agli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto di quanto emerso nel corso dei rilievi tecnici e delle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, la scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un unico lotto.

***Paragrafo 3 – Individuazione e identificazione degli immobili pignorati, ed eventuali variazioni intervenute;***

Dall'esame della documentazione ipo-catastale il pignoramento in oggetto risulta colpire la piena proprietà intestata a [REDACTED]



Vi è esatta corrispondenza fra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento. Inoltre lo stato dei luoghi coincide con quanto riportato nella planimetria in atti al Catasto Edilizio (**All.to n°2c/2d/2e**) e nelle tavole relative al Permesso a costruire 428/2005 (**All.to n°5d**).

L'immobile oggetto di valutazione risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di Assisi come di seguito specificato:

Foglio	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catastale	Rendita
107	239	21	A/2	3	8,5 vani	190m <sup>2</sup>	€1.097,47
107	239	22	C/6	5	30 m <sup>2</sup>	38m <sup>2</sup>	€178,18

Intestato a: ██████████ nata a ████████ il ██████████ – Proprietà per 1/1, ██████████ nata a ████████ il ██████████ - Diritto di abitazione per 1/1 per la durata di anni 20 a decorrere dal 10/09/2020 (**All.to n°2a**).

**Paragrafo 4 – Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;**

Descrizione sommaria - Ubicazione

Il bene oggetto del presente pignoramento è rappresentato da un appartamento ubicato in un fabbricato "a schiera" e si sviluppa su 4 livelli. L'immobile è ubicato al n.8 di via Lorenzo Perosi nel Comune di Assisi. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici di civile abitazione di tipo residenziale, in maggior parte di tre o quattro piani fuori terra. La distanza dal centro città è di circa 1km (**All.to n°2b;** **All.to n°7 foto 1 e 2**). I servizi pubblici e privati, scuole, banche ed



ufficio postale, esercizi commerciali di vario genere come negozi di alimentari, ecc. sono nelle vicinanze.

*Accertamento della proprietà al momento del pignoramento*

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 23/11/2023) risulta che il diritto di proprietà dell'immobile al momento del pignoramento è da attribuirsi all'esecutata [REDACTED] con la costituzione di un Diritto di Abitazione a favore di [REDACTED] per la durata di anni 20 a decorrere dal 10/09/2020.

**Paragrafo 5 – Stato di possesso degli immobili;**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/12/2023, l'immobile pignorato risulta abitato dall'esecutata [REDACTED] e dalle nipoti [REDACTED] con la propria figlia.

**Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri, che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;**

**6.1 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare non opponibili all'acquirente**

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti (situazione al 04/10/2023) ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 23/11/2023) sul bene pignorato risultano i seguenti gravami (**All.to n°3a**):



Trascrizioni

a) **Pignoramento** derivante da atto esecutivo, verbale di pignoramento rep.726 del 14/07/2023, trascritto a Perugia in data 04/10/2023 Reg. Part.19741 Reg. Gen.27548, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] s.r.l. contro [REDACTED]

b) **Costituzione di diritto di abitazione a titolo oneroso** per anni 20 dal 10/09/2020 notaio Ansidei rep.4102 Racc.2810 trascritta il 01/10/2020 Reg. Part.14275 Reg. Gen.21054 (**All.to n°3b**) a favore della sig.ra [REDACTED] contro [REDACTED].

Iscrizioni

a) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (durata 15 anni) del 25/11/2009 rep. notaio Paolo Maria Pettinacci in Perugia Rep.244007/47444, iscritta a Perugia in data 02/12/2009 Reg. Part.7719 Reg. Gen.33131 a favore di *Banca delle Marche S.p.A.* soggetto terzo datore di ipoteca [REDACTED]

6.2 Vincoli ed oneri giuridici e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si sono riscontrati oneri di regolarizzazione urbanistica in base alla documentazione resa disponibile dal Comune di Assisi.

**Paragrafo 7 – Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione straordinarie e condominiali;**

- L'immobile pignorato non fa parte di alcun condominio.

**Paragrafo 8 – Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;**



Dall'esame della documentazione in atti e visto l'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 23/11/2023) per l'immobile in oggetto risulta quanto di seguito esposto (All.to n°3a):

**8.1 Attuali proprietari:** [redacted] quanto ai diritti di 270/360 in forza di Dichiarazione di Successione in morte di [redacted] (deceduto il 02/09/1989) Registrata a Perugia al n.100 vol.749 e ivi trascritta il 02/03/1992 Reg. Part. 5864 Reg. Gen.7122; successione regolata dal testamento olografo pubblicato con atto del notaio Paolo Maria Pettinacci in data 17/10/1989 Rep.61406/10306 e trascritto a Perugia il 13/11/1989 Reg. Part. 14977 Reg. Gen. 22675 (All.to n°4a/4aa); quanto ai diritti di 90/360 in forza di Sentenza di Acquisto per Usucapione del Tribunale di Assisi rep. n.399 del 28/10/2003 trascritta a Perugia il 18/04/2005 Reg. Part. 7502 Reg. Gen. 13162 (All.to n°4b).

**8.2 Precedenti proprietari:** [redacted] (quota 270/360), [redacted] (quota 18/360), [redacted] (quota 6/360), [redacted] (quota 2/360), [redacted] (quota 2/360), [redacted] (quota 2/360), [redacted] (quota 3/360), [redacted] (quota 3/360), [redacted] (quota 2/360) [redacted] (quota 2/360), [redacted] (quota 2/360), [redacted] (quota 18/360), [redacted] (quota 6/360), [redacted] (quota 6/360), [redacted] (quota 6/360), [redacted] (quota 6/360), [redacted] (quota 6/360).

Per quanto sopra esposto sembra sussistere la continuità delle



trascrizioni nel ventennio.

**Paragrafo 9 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;**

Il tecnico ha effettuato approfondite indagini urbanistiche, presso il Comune di Assisi al fine di reperire le autorizzazioni rilasciate per gli immobili pignorati. Da tali indagini è risultato che il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 e che il Comune ha rilasciato le seguenti autorizzazioni per riparazione danni e miglioramento sismico a seguito del terremoto del settembre 1997:

*Permesso di costruire n.200 del 17/11/2004 (All.to n°5a/5b),*

*Permesso di costruire n.428 del 29/11/2005 – variante al P.C.*

*n.200/2004 (All.to n°5c/5d), Certificato di agibilità n.223 del 07/11/2006 (All.to n°5e).* Risulta emesso in data 12/08/2020

*L'Attestato di Prestazione Energetica classe F (All.to n°3b allegato alla costituzione del diritto di abitazione).* Gli immobili pignorati sono sostanzialmente conformi alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate.

Nel piano regolatore vigente nel Comune di Assisi l'area in cui insiste il fabbricato in oggetto è identificata *Zona TB.e\_6 "Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento"*

*(art.3.3.2 Norme di Attuazione PRG – parte operativa del Comune di Assisi) (All.to n°5f).*

**Paragrafo 10 – Descrizione analitica dei beni pignorati;**

L'Appartamento è costituito da una unità abitativa da cielo a terra, facente parte di un piccolo complesso a schiera che si articola in piano interrato, piano terra, piano primo e soffitta **(All.to n°7 foto**



n°3). L'edificio ha forma rettangolare con facciata lineare in buon stato di conservazione. L'edilizia è di tipo civile. Dalla pubblica via si accede al portone da cui si entra nell'atrio di ingresso ed alla rampa di scale che conducono ai piani primo e al piano interrato. L'appartamento risulta composto al piano interrato dal magazzino con un bagno (All.to n°7 foto n°16, 17 e 18), al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, un bagno e un balconcino (All.to n°7 foto da n°5 a n°8), al piano primo da tre camere da letto, un bagno e un disimpegno (All.to n°7 foto da n°9 a n°13), dal quale attraverso una botola con scala retrattile si accede alla soffitta con lucernai (All.to n°7 foto n°14 e 15).

Garage al piano sottostrada. Vi si accede sia dall'esterno da viale Giovanni XXIII attraverso un portoncino e una porta basculante (All.to n°7 foto n°4, 19 e 20) che dall'interno dal vano scale attraversando il magazzino.

### **Componenti edilizie e costruttive**

#### Appartamento

*Tetto:* a falde – *Pareti esterne:* rivestimento in pietra rosa di Assisi e mattoncini unito a marcapiano intonacati con livello manutentivo buono – *Struttura:* c.a. e muratura - *Solaio* in laterocemento - *Ascensore:* assente

*Portoncino d'ingresso:* Tipologia: anta singola a battente, Condizioni: buone -

*Infissi interni:* Materiale: alluminio e vetrocamera, Condizioni: ottime – *Infissi*

*esterni:* Persiane Materiale: legno, Condizioni: buone; *Porte interne:* Tipologia:

legno tamburato, Condizioni: ottime - *Scala:* Tipologia: a rampa unica, *Ringhiera:*

in ferro, *Servoscala:* assente, Condizioni: buone - *Pareti e soffitti:* intonacati e





tinteggiati – *Pavimentazione interna di tutti i livelli e Rivestimenti cucina e bagno:*

gres e piastrelle in monocottura.

### **Impianti tecnologici**

*Citofonico:* videocitofono- *Elettrico residenziale:* Tipologia: sottotraccia –

Tensione 220V - *Idrico:* Impianto allacciato a rete pubblica - *Fognatura:* rete di

smaltimento collegata a pubblica fognatura - *Telefonico:* impianto sottotraccia di

tipo tradizionale - *Termico (riscaldamento ed acqua sanitaria):* Tipologia:

autonomo con caldaia a gas – Diffusori: radiatori in alluminio a parete.

Condizionamento: assente.

### ***Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati (punto 11 del quesito);***

#### ***11.1 Criterio di Stima adottato***

Il calcolo estimativo per la determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto si baserà sulla determinazione dell'attuale valore commerciale, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo di stima si basa sull'applicazione dei prezzi unitari per metro quadrato realizzati nel mercato immobiliare della zona riferiti all'attualità, tenendo conto delle caratteristiche tecnico-funzionali dell'immobile, della sua ubicazione, dello stato di conservazione, della destinazione d'uso, dell'accessibilità, dell'appetibilità e degli altri fattori sia intrinseci e che estrinseci. Consultando la *banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari*, relativi al II semestre 2023 **dichiarati (All.to 6)**, risulta che i valori unitari rilevati dallo stesso riferiti al metro quadrato di superficie commerciale



(lorda), per unità immobiliari della medesima destinazione di quella in oggetto, ubicate nella medesima zona, oscillano per l'abitazione tra un valore minimo di 910€/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 1.250€/m<sup>2</sup> determinati sulla base delle contrattazioni avvenute. Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate (All.to 6), si sono individuati prezzi che vengono riportati in forma sintetica nella seguente tabella:

Periodo	Corrispettivo dichiarato	m <sup>2</sup> Pertinenze	m <sup>2</sup> Residenziale	SUP COMM	€/m <sup>2</sup>
FEBBRAIO '23	155.000,00	36	170	188	824,00
LUGLIO '23	114.440,00	43	144	166	691,00
SETTEMBRE '23	140.000,00	22	143	154	909,00

Si sono anche consultati i dati desunti dal listino del *borsino immobiliare Bii Umbria* - Camera di Commercio dell'Umbria - i cui valori unitari nel IV trimestre 2023 per gli immobili definiti abitabile oscillano tra un valore minimo di 700€/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 1.200€/m<sup>2</sup>. Inoltre, si sono individuati sui siti internet del settore immobiliare nei giorni di indagine annunci di vendita di beni con analoghe caratteristiche (All.to 6).

Sito vendite immobiliari	Localizzazione immobile	Sup. comm. m <sup>2</sup>	Prezzo €/ m <sup>2</sup>
Immobiliare.it	Via Lorenzo Perosi	125	1320
Immobiliare.it	Viale Giovanni XXIII	105	1029
Immobiliare.it	Via Madonna dell'ulivo	188	1200
Casa.it	Zona nuova	173	1067
Casa.it	Viale Giovanni XXIII	207	1329
Casa.it	Via San Benedetto	150	1233

I valori così reperiti sono stati selezionati in base alla realtà del bene oggetto di stima e alle realtà storiche del momento di



riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili sui quali basare il presente giudizio di stima, escludendo i valori minimo e massimo, tenendo conto delle aggiunte/detrazioni ai valori unitari per le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche del bene risultando così possibile attribuire all'immobile il seguente valore unitario pari a 1.026,00€/m<sup>2</sup>.

Per quanto concerne i criteri di valutazione, si precisa che: le consistenze degli immobili sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base del D.P.R. 138/98 All.to C, con riferimento alla planimetria catastale ed ai rilievi effettuati sul posto.

Descrizione	Sup. calpestabile	Coeff. correttivi	Sup. convenzionale
-------------	-------------------	-------------------	--------------------

**Piano T**

Ingresso	9,53	1,2	11,44
Soggiorno	27,90	1,2	33,48
Cucina	11,88	1,2	14,26
Disimpegno	1,01	1,2	1,21
Bagno 1	3,85	1,2	4,62
Balconcino	4,48	0,3	1,34

**Piano 1°**

Corridoio	5,97	1,2	7,16
Camera 1	9,98	1,3	13,97
Camera 2	18,00	1,2	21,60
Camera 3	16,79	1,2	20,15
Bagno 2	6,39	1,2	7,38



Vano scala	6,15	1,2		7,38
------------	------	-----	--	------

<b>TOTALE</b>	<b>121,93</b>			<b>143,28</b>
---------------	---------------	--	--	---------------

**Piano Soffitta**

Soffitta	43,6	1,1	x0,5	23,98
----------	------	-----	------	-------

Sottotetto	19,52	1,1	x0,3	6,44
------------	-------	-----	------	------

<b>TOTALE</b>	<b>63,12</b>			<b>30,42</b>
---------------	--------------	--	--	--------------

**Piano -1**

Magazzino	21,99	1,3	x0,5	14,29
-----------	-------	-----	------	-------

Bagno 3	3,32	1,2		1,99
---------	------	-----	--	------

<b>TOTALE</b>	<b>25,31</b>			<b>16,28</b>
---------------	--------------	--	--	--------------

Descrizione	Sup. lorda	Coeff. correttivi		Sup. convenzionale
-------------	------------	-------------------	--	--------------------

Garage	31,48	1,2	x0,5	19,00
--------	-------	-----	------	-------

<b>TOTALE Appartamento (190m<sup>2</sup>)+Garage (19m<sup>2</sup>)</b>				<b>209,00</b>
--	--	--	--	---------------

**11.2 Fonti di informazione**

Le fonti di informazione a cui si è fatto riferimento, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, sono: le principali banche dati disponibili on line quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria oltre al sito internet del settore immobiliare [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [casa.it](http://casa.it) (All.to 6).

**11.3 Valutazioni delle superfici**

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore totale €
Appartamento	209m <sup>2</sup>	1.026,00	<b>214.434,00</b>

Il valore espresso tiene debitamente conto dello stato



manutentivo generale. Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze e accessori, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché di tutti i patti a favore e contro.

#### *11.4 Adeguamenti e correzioni della stima*

Si applica una riduzione del 10%, in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, per cui:

$$214.434,00 - (214.434,00 \times 10\%) = \text{€}192.990,60.$$

**Valore arrotondato €193.000,00**

### ***Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.***

#### *12.1 Conclusioni*

In riferimento ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione sulla base degli atti di causa, delle risultanze dei sopralluoghi, delle ricerche effettuate e delle considerazioni espresse nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di sintetizzare il contenuto di quanto precede:

- il bene pignorato risulta intestato a nome di [REDACTED]
- Sul bene pignorato risulta la costituzione di diritto di abitazione a titolo oneroso per anni 20 dal 10/09/2020 a favore della sig.ra [REDACTED]
- La vendita dei diritti di proprietà del bene pignorato è da effettuarsi in un unico lotto, il cui valore, è stato determinato pari a:

**Lotto UNICO**

**€193.000,00**



## 12.2 Attestazione invii copie perizia

Il sottoscritto tecnico dichiara di aver trasmesso alle parti a mezzo pec copia dell'elaborato peritale comprensivo degli allegati: alla mail del custode ivgumbriaimmobili@pec.it; del legale del creditore procedente [redacted]@pec.giuffre.it; dell'esecutato [redacted]@milano.pecavvocati.it.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Perugia li 29/07/2024

il C.T.U. Dr. Marilena Morisco

### Documentazione allegata:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Planimetrie e visure catastali (n.5 allegati)
- 3) Ispezione ipotecaria (n.2 allegati)
- 4) Atto di Provenienza (n.3 allegati)
- 5) Pratiche edilizie (n.6 allegati)
- 6) Banca dati quotazioni immobiliari
- 7) Documentazione fotografica



Ricevuta di avvenuta trasmissione a mezzo PEC dell'elaborato peritale al custode, al legale del creditore precedente e al legale del debitore.

Bozza ordinanza di vendita

Copia Perizia Privacy






# VERBALE DI SOPRALUOGO

Il giorno 20 dicembre 2023 il sottoscritto  
CRO alle ore 9.45, così come comunicato  
Tramite pec, si è recato presso l'Amministrazione  
oggetto di alcune note ad Attesti in via d.  
Percorsi 8. In tale sede alla presenza delle  
sig.re ~~\_\_\_\_\_~~, ~~\_\_\_\_\_~~, nipote dell'esecutore  
e dell'imcaricato IVA ~~\_\_\_\_\_~~, si è  
effettuata una ricognizione dell'immobile verificando  
la tipologia costruttiva, lo stato conservativo,  
le funzionalità degli impianti e scattando  
alcune fotografie. Il sottoscritto CRO alle  
ore 10.45 dichiara chiuso il presente verbale  
letto e sottoscritto dai presenti.

CRO MARCO MARUENA

per il CRO

~~\_\_\_\_\_~~



## Visura attuale per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2023

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di ASSISI (A475) provincia PERUGIA



Soggetto richiesto:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ (CF: ██████████)

Totali immobili: di catasto fabbricati 2



Immobile di catasto fabbricati -  
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

#### > Dati identificativi

Comune di **ASSISI (A475) (PG)**  
• Foglio **107** Particella **239** Subalterno **21**

VARIAZIONE del 22/06/2006 Pratica n. PG0147520 in  
atti dal 22/06/2006 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.  
11457.1/2006)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **ASSISI (A475) (PG)**  
Foglio **107** Particella **239**

#### > Indirizzo

VIA LORENZO PEROSI n. 8 Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE del 22/06/2006 Pratica n. PG0147520 in  
atti dal 22/06/2006 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.  
11457.1/2006)

#### > Dati di classamento

Rendita: **Euro 1.097,47**  
Zona censuaria **1**,  
Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **8,5 vani**

VARIAZIONE del 22/06/2006 Pratica n. PG0147520 in  
atti dal 22/06/2006 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.  
11457.1/2006)

**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **190 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **189 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
22/06/2006, prot. n. PG0147520



**Immobile di catasto fabbricati -  
n.2**



**Causali di aggiornamento ed annotazioni**

> **Dati identificativi**

Comune di **ASSISI (A475) (PG)**  
• Foglio **107** Particella **239** Subalterno **22**

VARIAZIONE del 22/06/2006 Pratica n. PG0147520 in  
atti dal 22/06/2006 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.  
11457.1/2006)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di **ASSISI (A475) (PG)**  
Foglio **107** Particella **239**

> **Indirizzo**

VIALE GIOVANNI XXIII n. SNC Piano S1

VARIAZIONE del 22/06/2006 Pratica n. PG0147520 in  
atti dal 22/06/2006 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.  
11457.1/2006)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 178,18**  
Zona censuaria **1**,  
Categoria **C/6<sup>o</sup>**, Classe **5**, Consistenza **30 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 22/06/2006 Pratica n. PG0147520 in  
atti dal 22/06/2006 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO  
E FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.  
11457.1/2006)




**Annotazioni:** Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **38 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
22/06/2006, prot. n. PG0147520

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 2**

> **1.**   
nata a  il   
Diritto di: Abitazione per 1/1 per la durata di anni  
20 a decorrere dal 10/9/2020 Regime: bene  
personale (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 10/09/2020 Pubblico ufficiale ANSIDEI DI  
CATRANO Sede PERUGIA (PG) Repertorio n. 4102 -  
UU Sede PERUGIA (PG) Registrazione n. 17985  
registrato in data 30/09/2020 - COSTITUZIONE DI  
DIRITTO DI ABITAZIONE Voltura n. 7352.1/2020 -  
Pratica n. PG0066100 in atti dal 01/10/2020

> **[REDACTED]**  
(**[REDACTED]**)  
nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

---

> **Totale Parziale**

**Catasto Fabbricati**

Immobili siti nel comune di ASSISI (A475)  
Numero immobili: **2** Rendita: **euro 1.275,65** Vani: **8,5** Superficie: **30 m<sup>2</sup>**

---

> **Totale generale**

**Catasto Fabbricati**

Totale immobili: **2** Rendita: **euro 1.275,65** Vani: **8,5** Superficie: **30 m<sup>2</sup>**

**Catasto Terreni**

Totale immobili: **0**

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

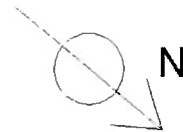
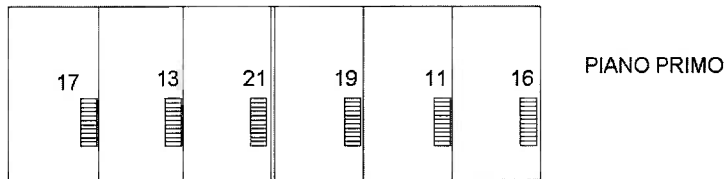
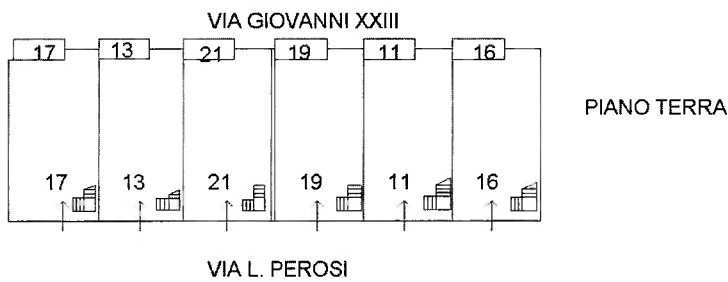
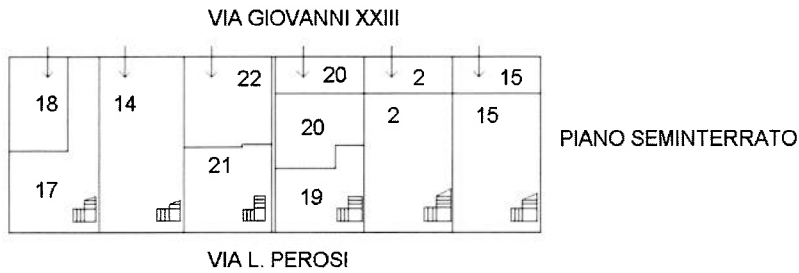


Comune: (PG) ASSISI  
 Foglio: 107  
 Scala originale: 1:2000  
 Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri  
 protocollo pratica T335695/2023  
 23-Nov-2023 16:59:23

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Poliseno Onofrio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Perugia	N. 4354

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Comune di Assisi	Protocollo n. PG0147520 del 22/06/2006
Sezione: Foglio: 107 Particella: 239	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



Planimetria non attuale

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0147520 del 22/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Assisi

Via Lorenzo Perosi

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 107

Particella: 239

Subalterno: 21

Compilata da:  
Poliseno Onofrio

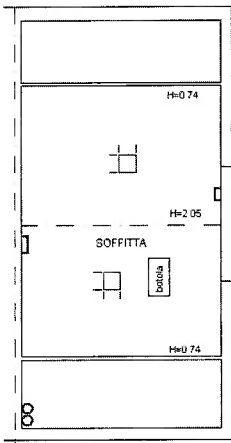
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

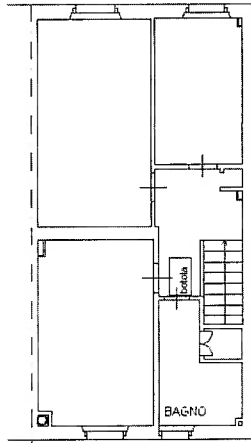
N. 4354

Scheda n. 1

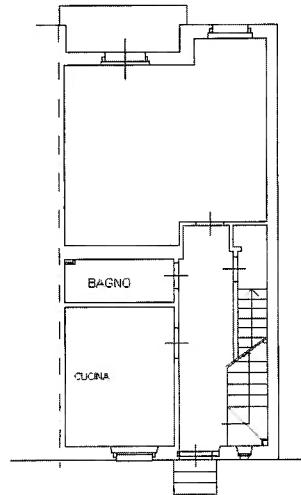
Scala 1:200



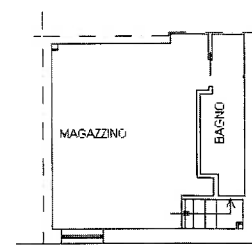
PIANTA PIANO SECONDO



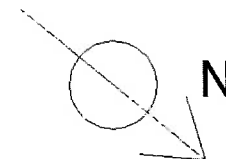
PIANTA PIANO PRIMO  
H=276



PIANTA PIANO TERRA  
H=270



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H=277



Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2023 - n. T405006 - Richiedente: MRSMLN64C56A662Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0147520 del 22/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Assisi

Viale Giovanni Xxiii

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 107  
Particella: 239  
Subalterno: 22

Compilata da:  
Poliseno Onofrio

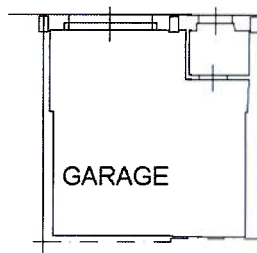
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Perugia

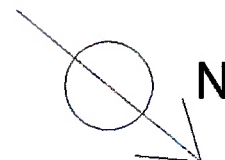
N. 4354

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H=277**



Ultima planimetria in atti

Data: 28/11/2023 - n. T405007 - Richiedente: MRSMLN64C56A662Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Direzione Provinciale di PERUGIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/11/2023 Ora 16:55:59  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T329893 del 23/11/2023

per dati anagrafici

Motivazione CTU TRIBUNALE PERUGIA

Richiedente MRNMRZ per conto di

MRSMLN64C56A662Q

---

**Dati della richiesta**

Cognome: ██████████  
Nome: ██████████  
Data di Nascita: ██████████  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 23/11/2023

Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 09/11/1992

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Elenco omonimi**

2. ██████████  
Luogo di nascita ██████████  
Data di nascita ██████████ Sesso ██████████ Codice fiscale ██████████\*

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

---

**Elenco sintetico delle formalità**

---

**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 23/11/2023 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1976 al 09/11/1992

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/11/1989 - Registro Particolare 14977 Registro Generale 22675  
Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 61406/10306 del 17/10/1989  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO  
Nota disponibile in formato immagine



Direzione Provinciale di PERUGIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/11/2023 Ora 16:55:59  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T329893 del 23/11/2023

per dati anagrafici

Motivazione CTU TRIBUNALE PERUGIA

Richiedente MRNMRZ per conto di

MRSMLN64C56A662Q

- 
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/1992 - Registro Particolare 5864 Registro Generale 7122  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE  
Nota disponibile in formato immagine
  3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/04/2005 - Registro Particolare 7502 Registro Generale 13162  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 399/2003 del 28/10/2003  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE  
Immobili siti in ASSISI(PG)  
Nota disponibile in formato elettronico
  4. ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2009 - Registro Particolare 7719 Registro Generale 33131  
Pubblico ufficiale PETTINACCI PAOLO MARIA Repertorio 244007/47444 del 25/11/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in ASSISI(PG)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA  
Nota disponibile in formato elettronico
  5. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2020 - Registro Particolare 14275 Registro Generale 21054  
Pubblico ufficiale ANSIDEI DI CATRANO FRANCESCO Repertorio 4102/2810 del 10/09/2020  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO  
Immobili siti in ASSISI(PG)  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  6. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/2023 - Registro Particolare 19741 Registro Generale 27548  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2929 del 14/07/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ASSISI(PG)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1976  
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli  
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalità presente.**

Direzione Provinciale di PERUGIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 23/11/2023 Ora 16:52:21

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T329893 del 23/11/2023

per titolo telematico

Motivazione CTU TRIBUNALE PERUGIA

Richiedente MRNMRZ per conto di

MRSMLN64C56A662Q

---

*Nota di Trascrizione - Titolo telematico*

Registro generale 21054

Registro Particolare 14275

Data di presentazione 01/10/2020

---

**Documento composto da 28 pagine**

**Firmatario**

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale  
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

**IT**

**VATIT-80052590587**

**Organizzazione TINIT-NSDFNC79T15H501Q**

**Firmatario Notaio**

**Scadenza 10/09/2023**

Repertorio n. 4.102

Raccolta n. 2.810

**COSTITUZIONE DI DIRITTO DI ABITAZIONE A TITOLO ONEROSO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno dieci del mese di settembre

10 settembre 2020

In Perugia, nel mio studio in Via Mario Angeloni n. 57.

Avanti a me dottor Francesco Ansidei di Catrano, Notaio in Perugia, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di detta città, assistito su mia richiesta dai testimoni aventi i requisiti di legge come mi confermano:

- **[REDACTED]** **[REDACTED]** nata ad Assisi il **[REDACTED]**, residente ad **[REDACTED]**, fraz. **[REDACTED]**, Via **[REDACTED]** n. **[REDACTED]**

- **[REDACTED]** nata a Perugia il **[REDACTED]**, residente a **[REDACTED]**, Via **[REDACTED]** n. **[REDACTED]**

sono presenti:

- **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, codice fiscale **[REDACTED]**, residente in Assisi alla Via L. Perosi n. 8, vedova

per parte costituente

- **[REDACTED]** nata **[REDACTED]** il **[REDACTED]**, codice fiscale **[REDACTED]**, residente in **[REDACTED]**, fraz. Santa Maria degli Angeli, via **[REDACTED]** n. **[REDACTED]**, coniugata in regime di comunione legale dei beni

per parte beneficiaria

con l'intervento di

- ~~██████████~~ nato ad Assisi il ~~██████████~~, codice fiscale ~~██████████~~, residente ad Assisi, fraz. Santa Maria degli Angeli, Via ~~██████████~~ n. ~~██████████~~, coniugato in regime di comunione legale dei beni con ~~██████████~~

~~██████████~~  
Detti Componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa dichiarazione e conferma dei dati anagrafici, stato civile e codice fiscale sopra riportati,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ARTICOLO I

~~██████████~~ ai sensi degli artt.1022 ss del codice civile

COSTITUISCE

in favore di ~~██████████~~ che accetta e acquista, il diritto di abitazione per la durata di anni 20 (venti) a decorrere dalla data odierna, su porzione da cielo a terra del fabbricato sito in Comune di Assisi, Via L.Perosi n. 8 - di cui la costituente è piena proprietaria in forza di quanto appresso indicato - e precisamente:

- appartamento ad uso abitazione sui piani seminterrato, terra e primo con soffitta al piano secondo e scale esclusive dal piano terra al piano primo  
- garage pertinenziale al piano seminterrato;

il tutto a confine con ~~██████████~~, ~~██████████~~, ~~██████████~~, salvo

altri.

Beni censiti nel **Catasto dei Fabbricati di Assisi**, in ditta

regolarmente intestata, al **Foglio 107, particella 239**

**sub. 21** via Lorenzo Perosi n.8 piano S1-T-1-2, zc.1, Cat.

A/2, Cl.3, Vani 8,5, sup.cat.tot mq 190/189, Rendita

catastale euro 1.097,47;

**sub. 22** viale Giovanni XXIII snc, piano S1, zc.1, Cat. C/6,

cl.5, mq.30, sup.cat.tot.mq. 38, Rendita catastale euro

178,18.

#### ARTICOLO II

La parte costituente, con la conferma per quanto occorre

possa, della parte beneficiaria, dichiara di fare pieno

riferimento alle planimetrie catastali regolarmente

depositate all'Agencia delle Entrate competente, che previo

esame, qui si allegano sotto le lettere "A" e "B" nonché di

avere verificato la corrispondenza delle stesse e dei dati

catastali sopra riportati allo stato di fatto dei luoghi ed

alla normativa vigente, con particolare riferimento a quella

catastale.

A migliore identificazione degli immobili trasferiti si

allega sotto la lettera "C" l'elaborato planimetrico.

#### ARTICOLO III

La costituzione del diritto di abitazione è convenuta tra le

parti per il prezzo di euro 2.500 (duemilacinquecento).

Le parti, previamente ammonite da me Notaio ai sensi degli

articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 sulle responsabilità penali derivanti da false dichiarazioni, dichiarano, ad ogni effetto di legge ed in particolare ai sensi del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, convertito in Legge 248 del 4 agosto 2006, e successive modifiche:

A) che il prezzo della costituzione viene pagato a mezzo di bonifico bancario effettuato in data odierna per il tramite della banca ██████████, CRO n. 07712486903 in favore della costituente;

la parte costituente rilascia ampia e finale quietanza di saldo;

B) di non essersi avvalse dell'operato professionale di alcun mediatore.

\* \* \*

La beneficiaria dichiara che l'acquisto è personale avendone corrisposto il prezzo con denaro personale ai sensi dell'art. 179 lett. f) del Codice Civile. Tale dichiarazione viene confermata dal coniuge ██████████ ai sensi dell'ultimo comma del citato articolo.

#### ARTICOLO IV

Il diritto di abitazione si estende alla quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato per legge e per destinazione, nello stato di fatto e di diritto attuale noto alla parte beneficiaria.

La parte costituente presta le garanzie di legge circa la

titolarità e la disponibilità del proprio diritto e la libertà dello stesso da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, pesi ed oneri ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Perugia il 2 dicembre 2009 al n. 7719 a favore della Banca delle Marche S.P.A. per euro 360.000 a garanzia di un mutuo quindicennale di euro 180.000 concesso alla società [REDACTED] E [REDACTED]. con atto del notaio Paolo Maria Pettinacci in data 25 novembre 2009 rep. 244007/47444, tutt'ora in essere; la titolare del diritto di abitazione prende atto che tale ipoteca permarrà sino alla estinzione del mutuo.

#### ARTICOLO V

La titolare del diritto di abitazione è dispensata dall' eseguire inventario e dal prestare la garanzia previsti dall'art. 1002 C.C.

\* \* \*

La costituente dichiara che gli immobili in oggetto sono alla stessa pervenuti come segue: quanto ai diritti di 270/360 (duecentosettanta trecentosessantesimi) in forza di successione testamentaria del coniuge [REDACTED] nato a [REDACTED] il 25 gennaio [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], deceduto ad Assisi il 2 settembre 1989, dichiarazione di successione reg.ta a Perugia al n. 100 vol. 749 ed ivi trascritta il 2 marzo 1992 al n. 5864, successione regolata dal testamento olografo pubblicato con

atto del notaio Paolo Maria Pettinacci in data 17 ottobre 1989 rep. 61406/10306 trascritto a Perugia il 13 novembre 1989 al n. 14977 e quanto ai restanti diritti di 90/360 in forza di Sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Assisi in data 28 ottobre 2003 rep. 399/2003, trascritta a Perugia il 18 aprile 2005 al n. 7502.

#### ARTICOLO VI

La parte costituente rinuncia a qualsiasi ipoteca legale possa dipendere da quest'atto.

#### ARTICOLO VII

Gli effetti attivi e passivi e l'immissione nel possesso della presente costituzione decorrono da oggi.

#### ARTICOLO VIII

La parte costituente, previamente ammonita da me Notaio ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 sulle responsabilità penali derivanti da false dichiarazioni, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, dichiara che il fabbricato di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

La parte costituente dichiara inoltre che il Comune di Assisi ha rilasciato permessi di costruire n. 200 del 6 aprile 2004 e n. 428 del 29 novembre 2005 e certificato di agibilità n. 223/2006 in data 7 novembre 2006.



La stessa dichiara infine che successivamente non sono state realizzate ulteriori opere, né variazioni di destinazione d'uso per le quali necessitasse il rilascio di provvedimento edilizio o la presentazione di D.I.A/S.C.I.A, e che pertanto non sono in atto né attuabili le sanzioni di cui alla richiamata normativa.

#### ARTICOLO IX

La beneficiaria del diritto di abitazione dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in oggetto.

Si allega al presente atto sotto la lettera "D" l'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'Ing. [REDACTED] [REDACTED], in data 12 agosto 2020.

#### ARTICOLO X

La beneficiaria del diritto di abitazione, dichiarando di trovarsi nelle condizioni volute dall'art. 1 comma 497 Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (cessione a favore di persone fisiche che non agiscono in esercizio di attività commerciali, artistiche o professioni che hanno per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze), espressamente richiede che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro sia costituita dal valore dell'immobile e relativa pertinenza determinato ai sensi dell'art. 52 comma 4 e 5, del D.P.R. 131/86 con riferimento

al diritto di abitazione ventennale e quindi richiede che detta imposta sia calcolata, anziché sul corrispettivo pattuito, sulla base imponibile di euro 1.600 (milleseicento).

#### ARTICOLO XI

Ai fini fiscali le parti dichiarano di essere legate da rapporto di parentela in linea collaterale di terzo grado.

#### ARTICOLO XII

Le spese del presente atto e conseguenti fanno carico alla parte acquirente.

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati.

Ai fini della normativa antiriciclaggio si dà atto che i componenti sono muniti dei seguenti documenti di riconoscimento:

██████████, carta d'identità rilasciata dal Comune di Assisi il 20 luglio 2016 n. ██████████

██████████, carta d'identità rilasciata dal Comune di Assisi il 25 luglio 2013 n. ██████████.

██████████ carta d'identità rilasciata dal Comune di Assisi il 15 luglio 2013 ██████████.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho data lettura presenti i testi ai Componenti, che lo approvano, dichiarandolo conforme alla loro volontà.

Scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia ed in

parte di mia mano su otto pagine intere e parte della nona di tre fogli.

L'atto viene quindi sottoscritto, come per legge, alle ore sedici.

F.TO [REDACTED]

" [REDACTED]

" [REDACTED]

" [REDACTED], TESTE

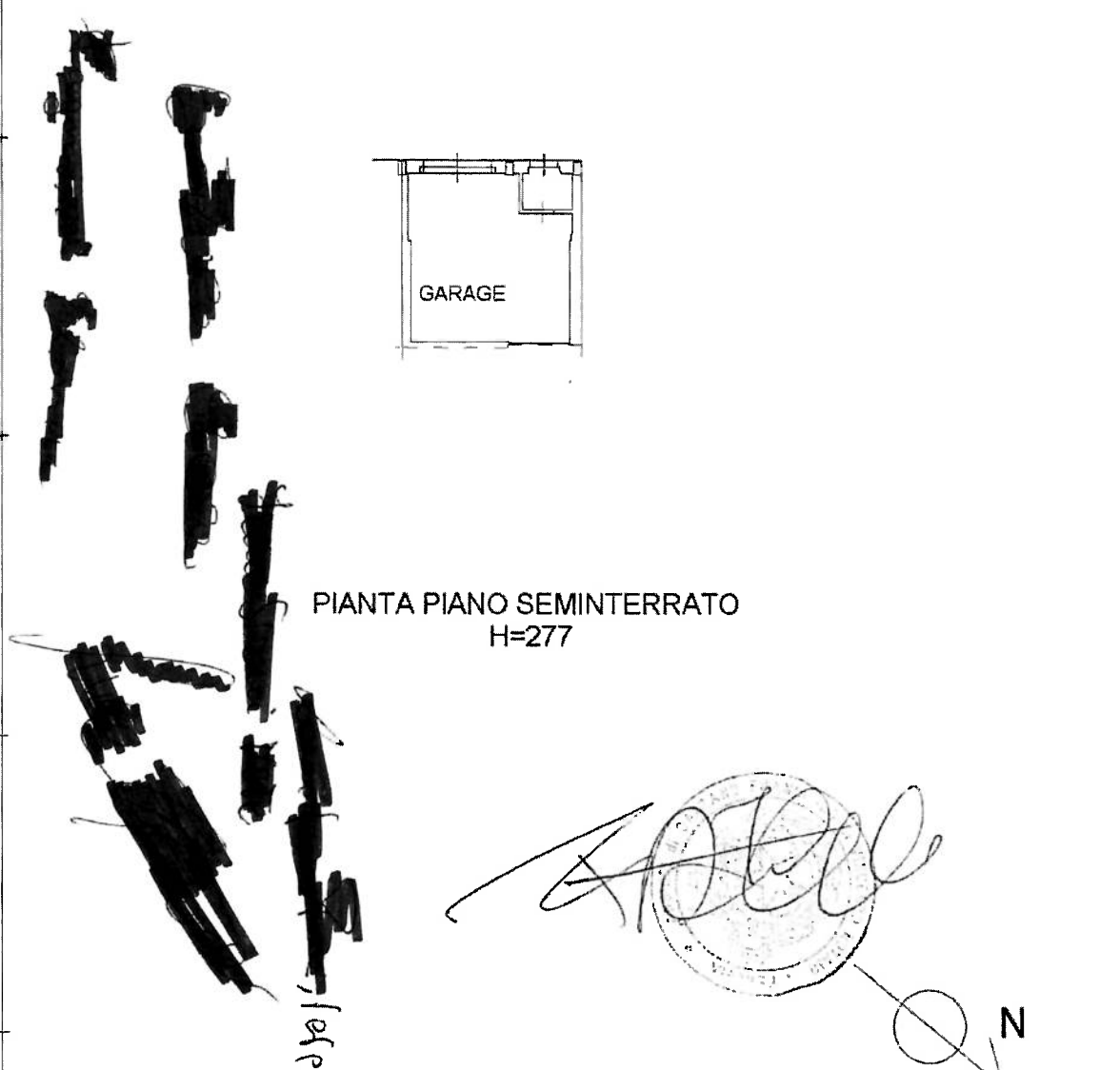
" [REDACTED], TESTE

" [REDACTED] DI CATRANO NOTAIO

Data: 09/09/2020 - n. T144594 - Richiedente: NSDFNC79T15H501Q

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia</b>	Dichiarazione protocollo n. PG0147520 del 22/06/2006	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Assisi Viale Giovanni XXIII civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 107 Particella: 239 Subalterno: 22	Compilata da: Poliseno Onofrio Isoritto all'albo: Geometri Prov. Perugia	N. 4354
Scheda n. 1	Scala 1:200	

ALLEGATO A AL  
N. 61061 REPERTORIO  
2816



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H=277

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2020 - Comune di ASSISI (A475) - < Foglio: 107 - Particella: 239 - Subalterno: 22 >  
VIALE GIOVANNI XXIII SNC piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Data: 09/09/2020 - n. T144594 - Richiedente: NSDFNC79T15H501Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 09/09/2020 - n. T144591 - Richiedente: NSDFNC79T15H501Q

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0147520 del 22/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Assisi

Via Lorenzo Perosi

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 107

Particella: 239

Subalterno: 21

Compilata da:

Poliseno Onofrio

Iscritto all'albo:  
Geometri

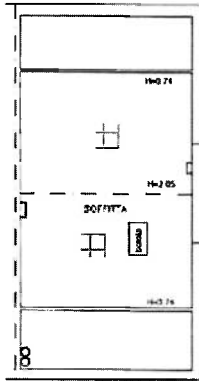
Prov. Perugia

N. 4354

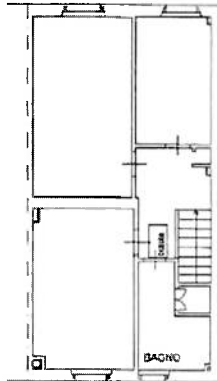
Scheda n. 1

Scala 1:200

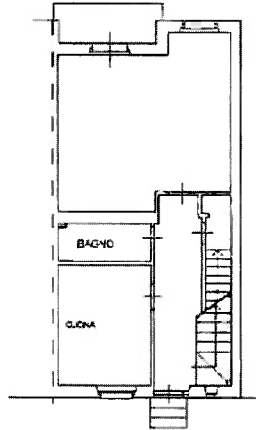
ALLEGATO "B" AL  
N. *L. 102* REPERTORIO  
*2810*



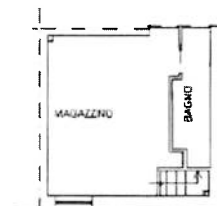
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO  
H=276



PIANTA PIANO TERRA  
H=270



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
H=277



*[Handwritten signature]*  
N

Ultima planimetria in atti

Data: 09/09/2020 - n. T144591 - Richiedente: NSDFNC79T15H501Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

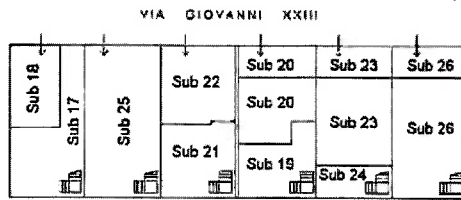
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2020 - Comune di ASSISI (A475) - < Foglio: 107 - Particella: 239 - Subalterno: 21 >  
VIA LORENZO PEROSI n. 8 piano: S1-T-1-2;

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Gervasi Emanuele	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Perugia	N. 04552

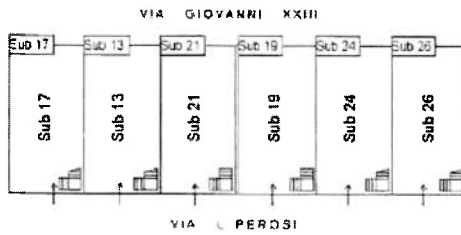
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Perugia**

Comune di Assisi		Protocollo n. PG0008645 del 23/01/2018	
Sezione:	Foglio: 107	Particella: 239	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

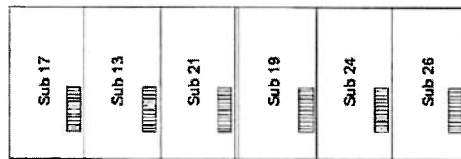
ALLEGATO " C " AL  
N. *1107* REPERTORIO  
*2810*



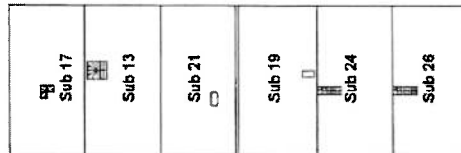
PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

*[Handwritten signature]*



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/09/2020 - Comune di ASSISI (A475) - < Foglio: 107 - Particella: 239 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti



### RICEVUTA TRASMISSIONE APE

Con questo documento si certifica che è stata ultimato l'inserimento del certificato APE incluso il caricamento del documento firmato.

ALLEGATO "D" AL  
N. 61021 REPERTORIO  
2810

#### Dati anagrafici Tecnico certificatore

Codice Fiscale PLTSMN85H61G478J      Nome [REDACTED]      Cognome [REDACTED]  
Professione Libero Professionista

#### Ordine di appartenenza

Nome Ordine degli Ingegneri      Zona Provincia di Perugia      Numero A3368

#### Dati del Certificato APE

Codice APE 054001\_20200812155609\_EDHPVHDLTW      Validità 12/08/2030  
Indirizzo edificio VIA LORENZO PEROSI N.8 Assisi - Perugia  
Protocollo 138424      Data protocollazione 12/Aug/2020

Data 12/08/2020

[REDACTED]







## DATI GENERALI

### Destinazione d'uso

- Residenziali  
 Non Residenziali

Classificazione D.P.R. 41/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

### Oggetto dell'attestato

- Intero edificio  
 Unità immobiliare  
 Gruppo di unità immobiliari

Numero unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 7

- Nuova costruzione  
 Passaggio di proprietà  
 Locazione  
 Ristrutturazione importante  
 Riqualificazione energetica  
 Altro :

## Dati Identificativi



Regione : Umbria  
 Comune : Assisi  
 Indirizzo : VIA LORENZO PEROSI N.8  
 Piano : T-1  
 Interno :  
 Coordinate Gis : 43,068 - 12,626

Zona climatica : E  
 Anno di costruzione : 2006  
 Superficie utile riscaldata : 123,990  
 Superficie utile raffrescata : 0,000  
 Volume lordo riscaldato : 450,180  
 Volume lordo raffrescato : 0,000

Comune Catastale	Sezione	Foglio	Particella	Subaltemi	Altri Subaltemi
Assisi		107	239	21-21	

## Servizi energetici presenti

- Climatizzazione Invernale  
 Climatizzazione Estiva  
 Ventilazione Meccanica  
 Prod. acqua calda sanitaria  
 Illuminazione  
 Trasporto di persone o cose

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato		Prestazione energetica globale	Riferimenti
INVERNO	ESTATE		
		<p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p><b>CLASSE ENERGETICA</b></p> <p><b>F</b></p> <p>EP<sub>gl,nren</sub>  <b>121,480</b>                      kWh/mq anno</p>	<p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p><b>Se nuovi:</b>                      B (52,630)</p> <p><b>Se esistenti:</b>                      A1 (0,000)</p>

## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	319,000 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> kWh/mq anno  121,480
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas Naturale	1455,000 Nm <sup>3</sup>	
<input type="checkbox"/>	GPL		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP <sub>gl,ren</sub> kWh/mq anno  1,210
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio Combustibile		Emissioni di CO <sub>2</sub> kg/mq anno  23,020
<input type="checkbox"/>	Gasolio		
<input type="checkbox"/>	Olio Combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

## RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

Codice	Tipo di intervento raccomandato	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento o anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP <sub>gl,nren</sub> kWh/mq anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN3	Installazione di una caldaia a condensazione e di valvole termostatiche.	No	8	D(91,520 kWh/m <sup>2</sup> anno)	D  91,520  kWh/m <sup>2</sup> anno

## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia Esportata 0,000 kWh/anno | Vettore Energetico Energia elettrica

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	450,180	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	218,110	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V	0,484	
EP H,nd	73,020	kWh/m <sup>2</sup> anno
A sol,est / A sup utile	0,036	-
Y IE	0,136	W/m <sup>2</sup> K

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Efficienza media stagionale	Epre	Epre	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettori energetici utilizzati	Potenza nominale kW
Climatizzazione Invernale	0,740	0,970	97,100	Caldaia standard	2006	AA199015	Gas naturale	23,300
Prod. acqua calda sanitaria	0,630	0,240	24,380	Caldaia standard	2006	AA199015	Gas naturale	23,300

## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

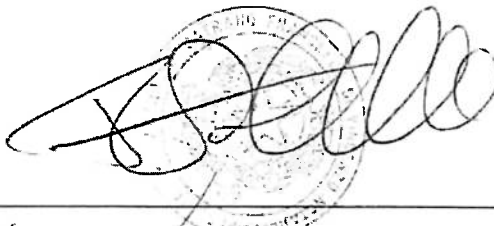
La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Simona Paltriccia
Indirizzo	Via Santorre di Santarosa , 06073 Corciano (Perugia)
E-Mail	simona.paltriccia@libero.it
Telefono	3492501450
Titolo	Ingegnere
Ordine/iscrizione	Ordine degli Ingegneri Provincia di Perugia A3368
Dichiarazione di Indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.</p> 
Informazioni aggiuntive	<p><del>_____</del>, <del>_____</del>, <del>_____</del> <i>Valp</i></p> <p><del>_____</del> <i>Teste</i></p> <p><del>_____</del></p> <p><del>_____</del></p> <p><del>_____</del></p>



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

/ No

## SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

/ No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

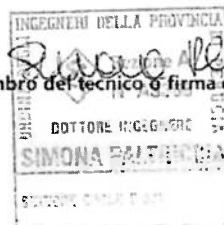
Si /  No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data Emissione 12/08/2020

Data Scadenza 12/08/2030

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE




Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell' edificio o dell' unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d' uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l' attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell' APE. Nell' ambito del periodo di validità, ciò non preclude l' uso dell' APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell' edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un' indicazione di come l' edificio, d' estate e d' inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all' ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 <b>QUALITA' ALTA</b>	 <b>QUALITA' MEDIA</b>	 <b>QUALITA' BASSA</b>
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l' attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall' articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall' articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all' interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull' apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l' appartenenza dell' edificio oggetto dell' APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l' indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d' uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell' attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l' indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell' immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall' immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall' immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

#### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	Tipo di Intervento
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI



### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

*[Handwritten signature]*  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Io sottoscritto Dottor FRANCESCO ANSIDEI DI CATRANO, Notaio  
in Perugia, certifico che la presente copia su supporto in-  
formatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella  
mia raccolta. Perugia il 30 settembre 2020



---

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU TRIBUNALE PERUGIA

n. T1 329893 del 23/11/2023

Inizio ispezione 23/11/2023 16:50:02

Richiedente MRNMRZ per conto di  
MRSMLN64C56A662Q

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 22675

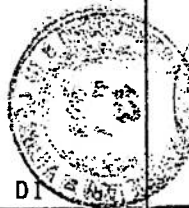
Registro particolare n. 14977

Data di presentazione 13/11/1989

---

La formalità è stata validata dall'ufficio

STUDIO NOTARILE  
Dott. PAOLO MARIA PETTINACCI  
ASSISI - Via Portica, 1 - ☎ 81.27.21  
S. M. ANGELI - Via Raffaello - ☎ 804.17.88  
CASSA CAMBIALI ☎ 804.25.84



ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI  
PERUGIA

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE

✓ 1794  
3738.198 ~~██████████~~, nata in ~~██████████~~ il ~~██████████~~ febbraio  
~~██████████~~, (C.F. "~~██████████~~"), vedova;

E CONTRO

✓ 1017  
1789.50 ~~██████████~~, nato in ~~██████████~~ il

25 gennaio ~~██████████~~ residente in vita in Assisi, ~~██████████~~  
~~██████████~~, n.8-e deceduto in Assisi il 2 settembre  
1989 - (C.F. ~~██████████~~).

SI CHIEDE

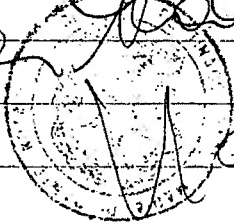
La trascrizione dell'atto ricevuto dal Dottor Paolo Maria  
Pettinacci, Notaio in Assisi, in data 17 ottobre 1989  
- rep.n.61406/10306 - reg.to a Perugia il 30 ottobre  
1989 al n.3454 - A1 - esatte lire 100.000.= - median-  
te il quale si procedeva alla pubblicazione del testa-  
mento olografo del signor ~~██████████~~, nel quale il  
de cuius disponeva delle sue sostanze lasciando ere-  
de universale la propria moglie, ~~██████████~~ a.  
Alla disponibile dei beni caduti in successione, posti  
in Comune di Assisi, Via Giovanni XXIII e precisamen-  
te diritti di 270/360 (duecentosettanta trecentosessan-  
tesimi) su porzione di fabbricato costituita da appa-  
ramento ai piani 1° e 2° di cinque vani ed accessori

N. gen.	22675
Addi	13/11/89
N. part.	14977
Imposta	100.000
Penale	
Ceselle	500
Tot. Erar.	100.500
Emol.	3000
TOT. GEN.	103.500

Testamento

085121

e garage al piano terra; a censito nel N.C.E.U. del  
detto Comune alla partita 4453 - foglio 107 - particel  
la n.239/sub 4 - Via Giovanni XXIII - P.1.2.-categ.  
A/2 - classe 3<sup>^</sup> - Vani 5,5 - R.C.L.929 e particella n.  
239/sub 9 - Via Giovanni XXIII - P.T. - categ.C/6  
classe 6<sup>^</sup> - mq.36 - R.C.L.338; veniva dato il valore  
di lire 13.500.000.=(tredicimilionicinquecentomila).  
Il tutto come meglio precisato nel rogito suddetto  
che in copia autentica si deposita ed a cui si fa  
espresso riferimento.-

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
  
*[Handwritten signature]*

---

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU TRIBUNALE PERUGIA

n. T1 329893 del 23/11/2023

Inizio ispezione 23/11/2023 16:50:02

Richiedente MRNMRZ per conto di  
MRSMLN64C56A662Q

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

*Registro generale n.* 7122

*Registro particolare n.* 5864

*Data di presentazione* 02/03/1992

---

La formalità è stata validata dall'ufficio

MODULARIO  
F. - Tasse - 25

MOD. 23 - Tasse

# UFFICIO DEL REGISTRO DI PERUGIA



2-3-92

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

di PERUGIA

REGISTRO GENERALE

N. 4122

REGISTRO PARTICOLARE

N. 5864

Penale L.

Bollo riscosso

Imposta virtuale

Collo Ip. L.

Totale L.

Tassa Ipot. L. 23.000

Totale Gen. L. 23.000

Si chiede la trascrizione contro l'eredità di (1)

1014  
30 EF- [redacted] h. [redacted] il giorno 25/1/90

EF- [redacted]

deceduto in ASSISI il giorno 2/9/89

1794  
1067 a favore di (2) [redacted] h. [redacted] il giorno [redacted]

8-198 EF- [redacted]

Successione

305  
2

Del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro suindicato dal quale risulta

che nella denuncia di successione del Sig. SUDDETTO

(den. a n. 100

vol. 769 ) sono stati dichiarati i seguenti beni immobili

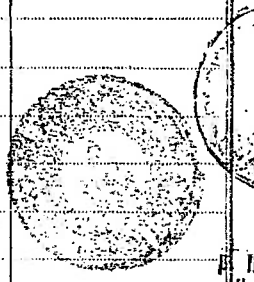
(1) Cognome, nome, luogo e data di nascita del defunto.

(2) Cognome, nome, luogo e data di nascita dei chiamati alla eredità, che acquistano beni immobili o diritti immobiliari.

029220

ATTIVO DELLA SUCCESSIONE

Numero progressivo	DESIGNAZIONE DEI CESPITI EREDITARI	Valore dei cespiti ereditari
1	<p>DIRITTI DI 2/40/360 DI PIENA PROPRIETA'                      SU: Porzione di fabbricato posto in Comune di As-                      sisi Via Giovanni XXIII e costituita da appor-                      tamento ai piani 1° e 2° di cinque vani ed                      accessori e garage al piano Terra -                      Costruito nel N.C.E.U. del Comune di                      Assisi alla partita 4453 - Foglio 104 -                      particella n. 239/sub. A - Via Giovanni XXIII -                      P. 1.2. - categ. 1/2 - classe 3° - Val. S.S. - R.C. f.                      939 e particella 239/sub. 9 - Via Giovanni                      XXIII - P.T. - categ. 1/6 - classe 6° - mq. 36 -                      R.C. f. 338.</p>	<p>Valore lire 24.000.000</p>



11  
61

3

UFFICIO  
Servizio  
L. 6.3

C29221

(1) Di legge ovvero di testamento (pubblica od olografo) pubblicato con atto del Not. PETTINACCI

in data 17-10-89

reg. te il 30-10-89

al n. 3958

L'eredità del suddetto Sig. [REDACTED]

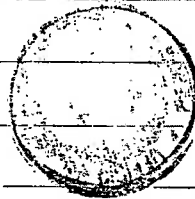
è devoluta in virtù (1) TESTAMENTO

OLOGRAFO

(2) Indicare con precisione le persone, cui sono devoluti i beni, e le quote loro spettanti.

nel modo seguente: (2) VEDI 1<sup>o</sup> PAG.

(3) Direttore, Vice Direttore o Reggente.



[Handwritten signature]

p. IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
Il Resp. [Handwritten signature]  
(Felicioni)

Bollo dovuto sulla presente domanda e sui registri ipotecari riscosso con boll. n. 910/5612  
del 15/11/91

Il (3) .....



---

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU TRIBUNALE PERUGIA

n. T1 329893 del 23/11/2023

Inizio ispezione 23/11/2023 16:50:02

Richiedente MRNMRZ per conto di  
MRSMLN64C56A662Q

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 13162

Registro particolare n. 7502

Presentazione n. 27 del 18/04/2005

---

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 28/10/2003

Pubblico ufficiale o TRIBUNALE

Autorità emittente

Sede

ASSISI (PG)

Numero di repertorio 399/2003

Codice fiscale 800 054 90547

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 616 SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

Voltura catastale automatica SI

*Altri dati*

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente

AVV. [REDACTED]

Indirizzo ASSISI SANTA MARIA DEGLI ANGELI

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 16

---

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A475 - ASSISI (PG)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 107 Particella 239 Subalterno 9

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5.5 vani

CIVILE

Indirizzo VIA L. PEROSI

N. civico 8

Unità negoziale n. 2

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU TRIBUNALE PERUGIA

n. T1 329893 del 23/11/2023

Inizio ispezione 23/11/2023 16:50:02

Richiedente MRNMRZ per conto di  
MRSMLN64C56A662Q

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 13162

Registro particolare n. 7502

Presentazione n. 27 del 18/04/2005

Immobile n. 1

Comune A475 - ASSISI (PG)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 107 Particella 239 Subalterno 4  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 36 metri quadri  
RIMESSE, AUTORIMESSE  
Indirizzo VIA L. PEROSI N. civico 8

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted] a [redacted]

Sesso F Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 90/360 In regime di COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 90/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted] a [redacted] (PG)

Sesso F Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 18/360 In regime di COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 18/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted] a [redacted] (PG)

Sesso F Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/360 In regime di COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 3 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted] a [redacted]

Sesso F Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU TRIBUNALE PERUGIA

n. T1 329893 del 23/11/2023

Inizio ispezione 23/11/2023 16:50:02

 Richiedente MRNMRZ per conto di  
 MRSMLN64C56A662Q

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 13162

Registro particolare n. 7502

Presentazione n. 27 del 18/04/2005

Per la quota di 2/360		In regime di	COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 2/360		In regime di	COMUNIONE LEGALE
Soggetto n. 4	In qualità di	-	
Cognome	[REDACTED]	Nome	[REDACTED]
Nata il	[REDACTED] a [REDACTED]		
Sesso F	Codice fiscale [REDACTED]		
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 2/360		In regime di	COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 2/360		In regime di	COMUNIONE LEGALE
Soggetto n. 5	In qualità di	-	
Cognome	[REDACTED]	Nome	[REDACTED]
Nata il	[REDACTED] a [REDACTED] (RM)		
Sesso F	Codice fiscale [REDACTED]		
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 2/360		In regime di	COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 2/360		In regime di	COMUNIONE LEGALE
Soggetto n. 6	In qualità di	-	
Cognome	[REDACTED]	Nome	[REDACTED]
Nata il	[REDACTED] a [REDACTED]		
Sesso F	Codice fiscale [REDACTED]		
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 3/360		In regime di	COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 3/360		In regime di	COMUNIONE LEGALE
Soggetto n. 7	In qualità di	-	
Cognome	[REDACTED]	Nome	[REDACTED]
Nata il	[REDACTED] a [REDACTED]		
Sesso F	Codice fiscale [REDACTED]		
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 3/360		In regime di	COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 3/360		In regime di	COMUNIONE LEGALE
Soggetto n. 8	In qualità di	-	
Cognome	[REDACTED]	Nome	[REDACTED]
Nata il	[REDACTED] a [REDACTED]		
Sesso F	Codice fiscale [REDACTED]		
- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 2/360		In regime di	COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 2/360		In regime di	COMUNIONE LEGALE

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU TRIBUNALE PERUGIA

n. T1 329893 del 23/11/2023

Inizio ispezione 23/11/2023 16:50:02

Richiedente MRNMRZ per conto di  
MRSMLN64C56A662Q

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 13162

Registro particolare n. 7502

Presentazione n. 27 del 18/04/2005

Soggetto n. 9 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted] a [redacted]

Sesso M Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 10 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted] a [redacted] (PG)

Sesso F Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 2/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 11 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted] a [redacted]

Sesso M Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 18/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 18/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 12 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted] a [redacted]

Sesso M Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 13 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nato il [redacted] a [redacted]

Sesso M Codice fiscale [redacted]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 14 In qualità di -

Cognome [redacted] Nome [redacted]

Nata il [redacted] a [redacted]

Sesso F Codice fiscale [redacted]

**Ispezione telematica**

Motivazione CTU TRIBUNALE PERUGIA

n. T1 329893 del 23/11/2023

Inizio ispezione 23/11/2023 16:50:02

Richiedente MRNMRZ per conto di  
MRSMLN64C56A662Q

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 13162

Registro particolare n. 7502

Presentazione n. 27

del 18/04/2005

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/360 In regime di COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 15 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] 2 a [REDACTED] (RM)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/360 In regime di COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

Soggetto n. 16 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED] (PG)

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/360 In regime di COMUNIONE LEGALE
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 6/360 In regime di COMUNIONE LEGALE

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI ESONERA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ CIRCA L'ESATTA INDICAZIONE DEI DATI  
SOGGETTI A FAVORE E CONTRO E CIRCA L'ESATTA INDICAZIONE DELLE QUOTE DI COMPROPRIETÀ  
SPETTANTI AGLI STESSI



**COMUNE DI ASSISI**  
**SERVIZIO CONCESSIONI EDILIZIE**

**Permesso di Costruire n° 200**

**del 06 APR. 2004**

Prot. n. 16803

Pratica n° 15/04

Al Sig. [REDACTED] (delegato)  
Via Lorenzo Perosi, 10  
Assisi

**OGGETTO: Riparazione danni e miglioramento sismico di un edificio plurifamiliare situato in Assisi, Via L. Perosi. Intervento L. R. 30/98 e sue successive modifiche ed integrazioni.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

VISTA la richiesta del Sig. [REDACTED] in qualità di delegato dai proprietari in data 01/04/2004, prot. n° 13911, inerente la esecuzione delle opere descritte in oggetto;

VISTO il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e sue successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge 17/08/42 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Vigente Regolamento Comunale di Edilizia;

VISTA la scheda istruttoria redatta dall'Ufficio Ricostruzione in data 15/03/2004;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Comunale di Edilizia Integrata nella seduta del 18/03/2004 Arg. n° 19;

VISTA la legislazione regionale vigente in materia;

VISTA l'autorizzazione, ai sensi del D.L.vo 490/99, rilasciata dal Responsabile del Servizio in data 19/03/2004, n° 157;

VISTO il parere A.S.L. "Valle Umbra Nord" (o autocertificazione) in data 19/03/2004;

VISTI gli atti d'Ufficio;

VISTA la Legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.L. n°267 del 18/08/2000;

VISTA, per le parti di competenza riguardanti esclusivamente la materia edilizia, la L.R. 30/98 e sue successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Conferenza di Servizi in data 19/03/2004;

**RILASCIA**

ai sottoelencati soggetti :

**SIG. [REDACTED] (Delegato) – C.F. [REDACTED]**

Il presente **Permesso di Costruire** relativo ai lavori di cui all'oggetto, nell'edificio n. 1907 sito in Assisi, Via L. Perosi, come da grafici e relazione approvati, nel rispetto delle seguenti condizioni :

- Omogeneità dei materiali esterni.

## CONDIZIONI U.S.L.

- Sia rispettato il rapporto acro illuminate di 1/8 fra la superficie utile di pavimento e la superficie finestrata apribile;
- I servizi igienici sprovvisti di aperture verso l'esterno dovranno essere dotati di aspiratore meccanico temporizzato collegato direttamente con l'esterno;
- L'impianto elettrico dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme CEI e della Legge 46/90;
- L'impianto di riscaldamento qualora alimentato a G.P.L. o a gas metano dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme UNI-CIG 7129/92 di cui alla Legge 6/12/1971, n°1083 aggiornate con D.M. 21/4/1993 (sup.Ord. G.U. n°101 del 03.05.1993) e della Legge 46/90;
- Siano rispettate le disposizioni di cui alla legge 09/01/1989 n.13 come modificata dalla Legge 27 gennaio 1989 n. 62 nonché quanto previsto dal D.M. 14 giugno 1989 n.236;
- Dovrà essere assicurato l'approvvigionamento idro-potabile mediante allaccio al pubblico acquedotto;
- Lo smaltimento delle acque reflue provenienti dall'interno del fabbricato, dovrà avvenire in pubblica fognatura nel rispetto delle modalità prescritte dall'Amministrazione Comunale o dal Gestore della rete fognaria;
- I locali dove è previsto il deposito di alimenti e bevande siano opportunamente aerati;
- Il bagno al servizio del locale BAR sia dotato di idoneo antibagno in ottemperanza alle normative vigenti;
- L'uso della struttura è subordinato al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità (art. 216-221 T.U.L.L. SS. e D.P.R. 22/4/1994 n°425) e dell'Autorizzazione allo scarico;

### Il presente provvedimento non sana eventuali illeciti urbanistici ed abusi edilizi.

**Ai sensi dell'art. 9 comma 2 della D.G.R. n. 5180/98 e successive modifiche ed integrazioni, l'esecuzione anticipata dei lavori non costituisce alcuna aspettativa né criterio di priorità in ordine ad eventuali concessioni di contributo.**

**L'inizio dei lavori deve comunque essere autorizzato secondo le procedure previste dall'art. 7 comma 2 della stessa D.G.R. n. 5180/98.**

## PRESCRIZIONI GENERALI

- I lavori dovranno essere iniziati ed ultimati nei termini previsti dalla L.R. 30/98 e sue successive modifiche e integrazioni.
- Il presente Permesso di Costruire viene rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi e non incide sulla titolarità del bene oggetto di intervento e sempreché siano rispettate le disposizioni di Legge e Regolamenti in materia vigenti.
- L'inizio dei lavori è subordinato all'acquisizione dell'attestato di avvenuto deposito ai sensi della Legge Regionale 14/05/82 n.25 (L. 2/2/74 n.64) OVE DOVUTO.
- L'inizio dei lavori è altresì subordinato all'acquisizione dello svincolo idrogeologico previsto dalla Legge Regionale 19/80, OVE DOVUTO.
- E' fatto obbligo al Titolare, al Direttore dei Lavori ed all'Assuntore dei lavori, oggetto del presente, comunicare al Comune la data di inizio ed ultimazione lavori e spedire alla A.S.L., tramite raccomandata la "Scheda notifica apertura nuovo cantiere (art.48 D.P.R. 303/56) 30 gg. prima di iniziare i lavori (per i cantieri con meno di tre dipendenti, la comunicazione può essere spedita tre giorni prima di iniziare i lavori).
- I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte osservando tutte le vigenti disposizioni di Legge e Regolamenti in materia di Edilizia e di Ornato Pubblico, d'Igiene, di Polizia Mortuaria, del Nuovo Codice Stradale, del N.C.E.U., della Legge 13/89, della Legge 104/92, della Legge 46/90 e relativo Regolamento D'Attuazione (D.P.R. 447/91), nonché della Legge 10/91.
- Dovranno essere osservate altresì le speciali disposizioni impartite o che potranno essere impartite durante il corso dei lavori dall'Amministrazione Comunale.
- E' obbligatorio apporre in vista su apposita tabella: genere della Costruzione, nome del Proprietario, del Direttore dei Lavori, dell'Assistente, del Progettista, dell'Assuntore dei Lavori, la data e il numero della Concessione Edilizia (il nome del progettista e dell'installatore dell'impianto o degli impianti, OVE DOVUTO).
- E' fatto obbligo di presentare la richiesta del certificato di agibilità entro e non oltre 15gg. Dalla fine dei lavori (OVE DOVUTO) T.U., D.P.R. n.380 del 06.06.2001 e sue successive modifiche ed integrazioni).
- Gli elaborati allegati al presente atto dovranno essere depositati nel cantiere ed essere esibiti ad ogni richiesta dei Tecnici Comunali e del personale ndi Vigilanza incaricato.
- La esecuzione di opere in difformità dalle prescrizioni del presente atto o da quanto risultante dagli allegati allo stesso saranno sanzionate in base alle disposizioni del capo I della Legge 47/85 per gli articoli vigenti, nonché a quelle del T.U. per l'edilizia (D.P.R. n. 380/01).
- La nuova opera deve essere denunciata all'U.T.E. (l'opera oggetto del presente) per "l'iscrizione al Catasto". (L.47/85 D.P.R. 425/94).
- Qualunque variazione al progetto, anche se riguardanti il solo uso dei locali, deve essere denunciata all'U.T.E. - I nuovi lavori non potranno essere eseguiti se prima non approvati.

**I lavori oggetto della presente costituiscono intervento così come definito alla lettera "d" dall'art. 3 - comma 1 - della Legge 18/02/2004 n° 1 (limitatamente all'intervento sull'edificio esistente, escluso quindi ogni tipo di ampliamento).**

11/11/02/04/64

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
CONCESSIONI EDILIZIE

*Dott. Ing. Brunella Gambelunghe*









# COMUNE DI ASSISI

## SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Permesso di Costruire n° 428

del 29 NOV. 2005

Prot. n.

Pratica n° 506/05

Al Sig. [REDACTED] (delegato)

Via Lorenzo Perosi 10  
ASSISI (PG)

**OGGETTO: Riparazione danni e miglioramento sismico di un edificio plurifamiliare situato in Assisi via L.Perosi.  
Intervento L. R. 30/98 e sue successive modifiche ed integrazioni.  
Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n° 200 del 06/04/2004;**

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta del Sig. [REDACTED], in data 18/08/2005, prot. n° 35220, inerente l'esecuzione delle opere di variante in corso d'opera (al Permesso di Costruire n. 200 del 06/04/2004) consistenti in opere interne (modifica delle partizioni interne) ed opere esterne (modifica delle aperture esterne, demolizione e ricostruzione della copertura prevista in consolidamento dal precedente provvedimento) nell'edificio n. 1907 ubicato in Assisi via L. Perosi;

VISTA la Legge 17/08/42 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Testo Unico per le disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e sue successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Vigente Regolamento Comunale di Edilizia;

VISTA l' istruttoria redatta dall'Ufficio Ricostruzione in data 24/08/2005;

VISTA la legislazione regionale vigente in materia;

VISTO il parere espresso dalla Commissione Edilizia nelle sedute dell' 11/10/2005 e del 18/10/2005 - rispettivamente Punto all'Ordine del Giorno N. 20 e N. 13;

VISTA l'autorizzazione, ai sensi dell'art.159 del D.L.vo 42/2004, rilasciata dal Responsabile del Servizio in data 26/10/2005 n° AUT. 627;

VISTO il parere espresso nella conferenza dei servizi in data 26/10/2005 (ai sensi dell'art 159 del D.L.vo 42/2004);

VISTO il parere A.S.L. " Valle Umbra Nord" espresso nella conferenza dei servizi in data 26/10/2005;

VISTA l'Autorizzazione della Provincia di Perugia - Area Pianificazione e Assetto del Territorio - art. 2 della L.n.64 del 02/02/74 prot. n.268375 del 19/09/2005;

VISTA, per le parti di competenza riguardanti esclusivamente la materia edilizia, la L.R. 30/98 e sue successive modifiche ed integrazioni;

VISTI gli atti d'Ufficio;

VISTA la Legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.L. n°267 del 18/08/2000;

### RILASCIATA

ai sottoelencati soggetti :

[REDACTED] (delegato) - C.F. [REDACTED]

Il presente Permesso di Costruire inerente l'esecuzione delle opere di variante in corso d'opera (al Permesso di Costruire n. 200 del 06/04/2004) consistenti in opere interne (modifica delle partizioni interne) ed opere esterne (modifica delle aperture esterne, demolizione e ricostruzione della copertura prevista in consolidamento dal

precedente provvedimento) nell'edificio n. 1907 ubicato in Assisi via L.Perosi, come da grafici e relazione approvati, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Dovranno essere rispettate tutte le condizioni contenute nel sopra-riciamato Permesso di Costruire;
- Il tetto dovrà essere rifatto con la stessa forma e pendenza dell'attuale e nel rispetto rigoroso del Verbale di Quote redatto dall'ufficio;
- Il soggiorno posto al piano interrato della unità immobiliare n. 6 per il quale non è stato verificato il rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento (ai sensi dell'art. 34 L.R. 1/04) dovrà essere destinato ad un uso che non sia abitabile.

**CONDIZIONI A.S.L.** espresso in conferenza di servizi in data 26/10/2005

- L'impianto elettrico dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme CEI e della Legge 46/90;
- L'impianto di riscaldamento qualora alimentato a G.P.L. o a gas metano dovrà essere realizzato nel rispetto delle norme UNI-CIG 7129/92 di cui alla Legge 6.12.1971, n°1083 aggiornate con D.M. 21.4.1993 (sup.Ord. G.U. n°101 del 03.05.1993) e della Legge 46/90;
- I servizi igienici sprovvisti di aperture verso l'esterno dovranno essere dotati di idoneo impianto per il ricambio d'aria, collegato direttamente con l'esterno;
- L'uso della struttura è subordinato al rilascio del certificato di agibilità e dell'Autorizzazione allo scarico;
- Per i locali abitabili posti al piano seminterrato, qualora le superfici finestrate fossero inferiore a 1/16, dovranno essere predisposti idonei sistemi per il ricambio d'aria (norma UNI 10339/95) e un'adeguata illuminazione artificiale;
- I bagni comunicanti direttamente con i locali soggiorno siano realizzati con idoneo antibagno.

**Il presente provvedimento non sana eventuali illeciti urbanistici ed abusi edilizi.**

**Ai sensi dell'art. 9 comma 2 della D.G.R. n. 5180/98 e successive modifiche ed integrazioni, l'esecuzione anticipata dei lavori non costituisce alcuna aspettativa né criterio di priorità in ordine ad eventuali concessioni di contributo.**

**L'inizio dei lavori deve comunque essere autorizzato secondo le procedure previste dall'art. 7 comma 2 della stessa D.G.R. n. 5180/98.**

## **PRESCRIZIONI GENERALI**

- I lavori dovranno essere ultimati nei termini previsti dalla L.R. 30/98 e sue successive modifiche e integrazioni.
- Il presente Permesso di Costruire viene rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi e non incide sulla titolarità del bene oggetto di intervento e sempre che siano rispettate le disposizioni di Legge e Regolamenti in materia vigenti.
- L'inizio dei lavori è subordinato all'acquisizione dell'austero di avvenuto deposito ai sensi della Legge Regionale 14/05/82 n.25 (L. 2/2/74 n.64) OVE DOVUTO.
- L'inizio dei lavori è altresì subordinato all'acquisizione dello svinecolo idrogeologico previsto dalla Legge Regionale 19/80. OVE DOVUTO.
- E' fatto obbligo al Titolare, al Direttore dei Lavori ed all'Assuntore dei lavori, oggetto della presente, comunicare al Comune la data di inizio ed ultimazione lavori e spedire alla A.S.L., tramite raccomandata la "Scheda notifica apertura nuovo cantiere (art.48 D.P.R. 303/56) 30 gg. prima di iniziare i lavori (per i cantieri con meno di tre dipendenti, la comunicazione può essere spedita tre giorni prima di iniziare i lavori).
- I lavori dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte osservando tutte le vigenti disposizioni di Leggi e Regolamenti in materia di Edilizia, d'Igiene, di Polizia Mortuaria, del Nuovo Codice Stradale, del N.C.E.U., della Legge 13/89, della Legge 104/92, della Legge 46/90 e relativo Regolamento D'Attuazione (D.P.R. 447/91), nonché della Legge 10/91.
- Dovranno essere osservate altresì le speciali disposizioni impartite o che potranno essere impartite durante il corso dei lavori dall'Amministrazione Comunale.
- E' obbligatorio apporre in vista su apposita tabella: genere della Costruzione, nome del Proprietario, del Direttore dei Lavori, dell'Assistente, del Progettista, dell'Assuntore dei Lavori, la data e il numero del Permesso di Costruire (il nome del progettista e dell'installatore dell'impianto o degli impianti. OVE DOVUTO).
- E' fatto obbligo di presentare la richiesta del certificato di agibilità entro e non oltre 90 gg dalla data di fine lavori (OVE DOVUTO) (L. R. 1/2004 e succ. mod. ed int.).
- Gli elaborati allegati al presente atto dovranno essere depositati nel cantiere ed essere esibiti ad ogni richiesta dei Tecnici Comunali e del personale di Vigilanza incaricato.
- La esecuzione di opere in difformità dalle prescrizioni del presente atto o da quanto risultante dagli allegati allo stesso saranno sanzionate in base alle disposizioni del capo I della Legge 47/85 (per gli art. vigenti) nonché del Testo Unico per le disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia (D.P.R. 380/01).
- La nuova opera deve essere denunciata all'U.T.E. (l'opera oggetto della presente) per "l'iscrizione al Catasto" (L.47/85 D.P.R. 425/94).
- Qualunque variazione al progetto, anche se riguardanti il solo uso dei locali, deve essere denunciata all'U.T.E. - I nuovi lavori non potranno essere eseguiti se prima non approvati.

**I lavori oggetto della presente costituiscono intervento così come definito dall'Art.3 comma 1 della L.R. 18/02/2004 n.1 e sue successive modifiche ed integrazioni.**

ASM - 28/11/2005



IL RESPONSABILE DELLO  
PORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA E LE ATTIVITA'  
PRODUTTIVE

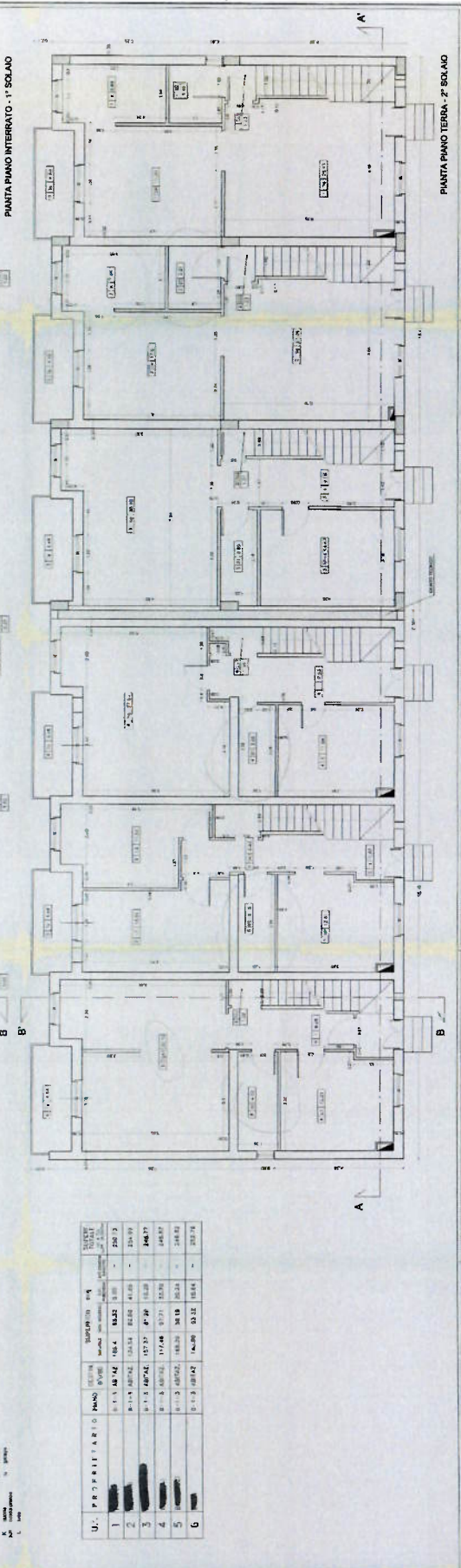
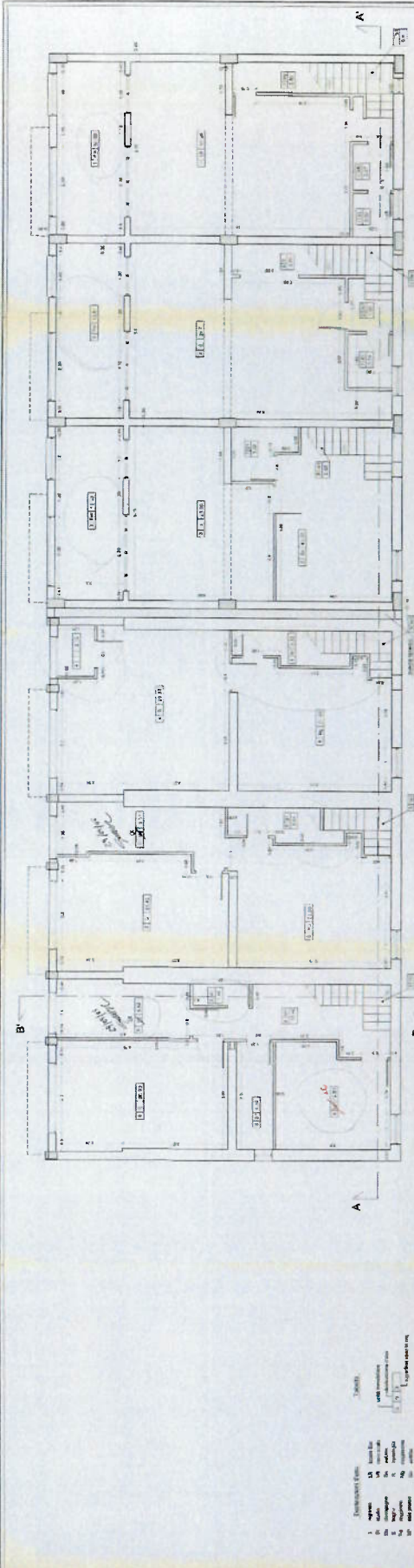
*Arch. David Pasquinelli*

**REGIONE UMBRIA**  
 Provincia di Perugia  
 Comune di Perugia  
 Ufficio di Piano  
 Via Roma, 119 - 05100 Perugia (PG) - Tel. 075/5202211

**INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA**  
 - RISTRUTTURAZIONE E MIGLIORAMENTO DEL QUARTIERE  
 - AMPLIAMENTO DELL'INTEGRAZIONE URBANA  
 - RISTRUTTURAZIONE E MIGLIORAMENTO DEL QUARTIERE

**VARIANTE N° 0**  
 Elaborazione: [Firma]  
 Data: [Data]

**TAV. 1/4**  
 Piano piano interrato - 1° Solai



- Legenda:**
- 1. Muro
  - 2. Colonna
  - 3. Porta
  - 4. Finestra
  - 5. Soffitto
  - 6. Pavimento
  - 7. Solaio
  - 8. Scale
  - 9. Balcone
  - 10. Cortina
  - 11. Altro

U.	P	R	C	A	R	O	M	N	S	Q	S	T	S	T	S
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

**PRODOTTORE:** [Firma]

**PROGETTISTA:** [Firma]

**CONTO:** [Firma]

**DATA:** [Data]

**SCALE:** [Scale]

**NOTE:** [Note]



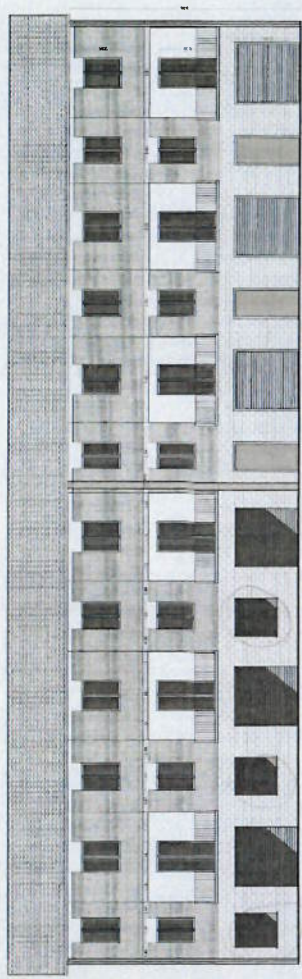
REGIONE UMBRIA  
 COMUNE ASSISI  
 Via. L. Pavesi 47/3  
 PROPRIETA' [REDACTED]  
 Foglio 107 Part. 233  
 EDIFICIO N° 1907

INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE:  
 - RIPRISTINO E MIGLIORAMENTO SISMICO  
 - ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE  
 EDIFICIO CIVILE ADIBITAZIONE  
 VARIANTE IN C.O.  
 ELABORATORI/ARCTI-ARCHITETTONICO  
 PROSPETTO SUD  
 PROSPETTO NORD  
 PROSPETTO OVEST  
 PROSPETTO EST  
 SEZIONE A-A'  
 SEZIONE B-B'

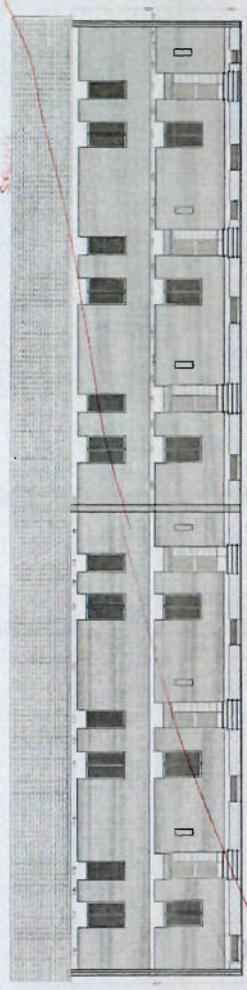
ALLEGATO P/A  
 SHZ  
 DATA:  
 Scale: 1:100, 1:100, 1:100  
 Appr.:

TAV. 3/v

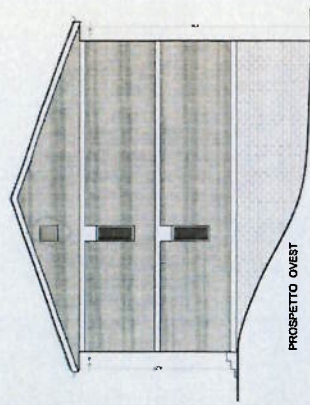
PROGETTAZIONE  
 PROG. STRUTTURE  
 RILIEVAMENTO  
 NOTE  
 PROPRIETARI  
 COMUNE DI ASSISI



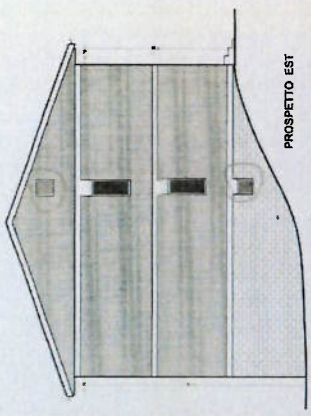
PROSPETTO SUD



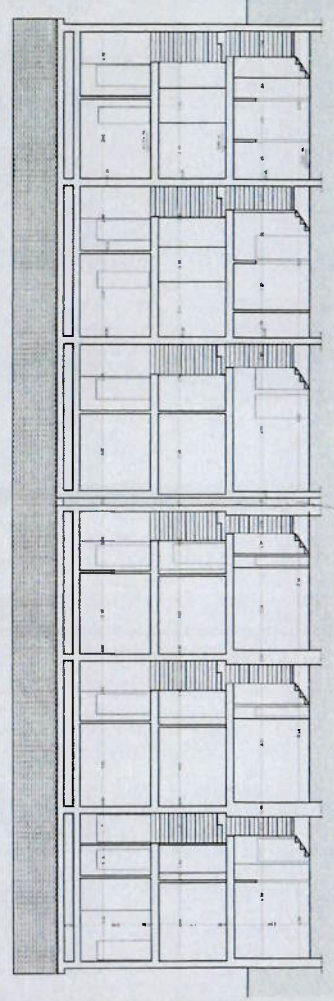
PROSPETTO NORD



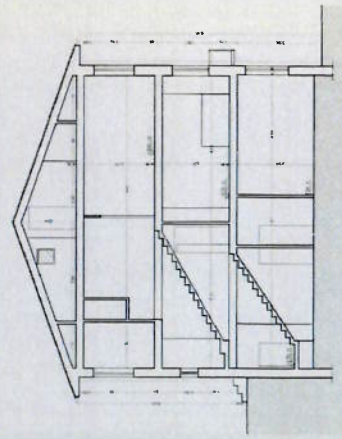
PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST




SEZIONE A-A'



SEZIONE B-B'

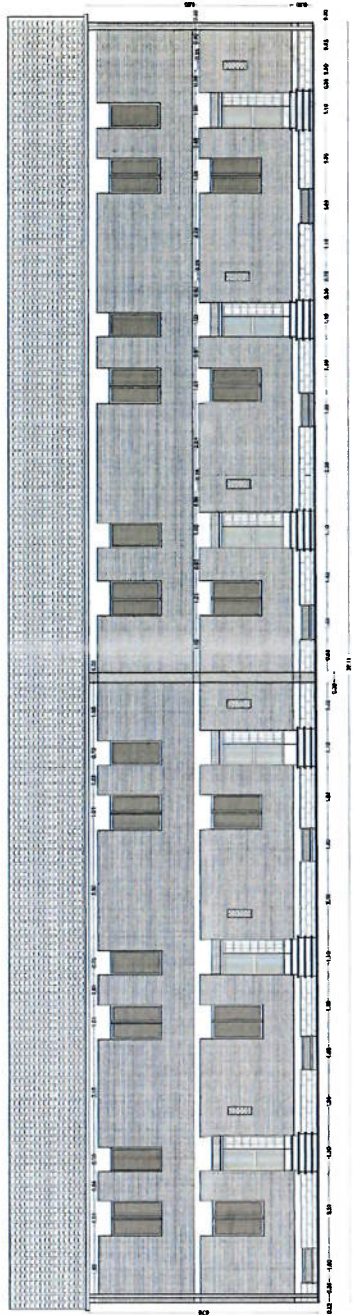
<b>REGIONE UMBRIA</b> COMUNE ASSISI CAT. SISMICA N°2 Via L. Faragol n°10 Foglio 107 Part. 239 PROPRIETA' : ██████████ EDIFICIO N° 1927	
STUDIO POLITECNICO BETA Via G.D. Annibaldi S.M. Angeli Assisi Tel. - Fax 076/2904418 e-mail beta@stud.unipg.it	

**SISMA DEL 26/09/97 e Succ.**  
**Lg. 61/98**  
**Lg. R. 30/98**  
**INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE :**  
 - RIPRISTINO E MIGLIORAMENTO SISMICO  
 - ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE  
 EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE

ALLEGATO I/v	VARIANTE IN C.O.	DATA :
SEZ. F1/v	ELABORATI GRAFICI - ARCHITETTONICO	Scale Aggior.
<b>TAV. 3/v1</b> PROSPETTO NORD 		1:100

<b>PROGETTAZIONE</b> Ing. Roberto Gubbio Roberto Gubbio INGEGNERE SETTORE CIVILE E AMBIENTALE ART. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	<b>PROG. STRUTTURE</b> Ing. Roberto Gubbio Roberto Gubbio INGEGNERE SETTORE CIVILE E AMBIENTALE ART. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	<b>DIREZIONE LAVORI</b> Ing. Roberto Gubbio Roberto Gubbio INGEGNERE SETTORE CIVILE E AMBIENTALE ART. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	<b>RILEVI e GRAFICA</b> Geom. Francesco Benini
---	---	--	---

<b>PROPRIETARI</b> COMUNE DI ASSISI ARCHITETTO P. CORRADI 18 OTT. 2005 C.E.	<b>NOTE</b>
---	-------------



PROSPETTO NORD



**REGIONE LOMBRIA**  
 Provincia di [redacted] - Comune di [redacted] - Foglio n. 93  
 Part. Catastrale n. [redacted] - Foglio n. 107

**INTELESTI DI RICOSTRUZIONE**  
 - RISTRUTTURAZIONE E INTERAMENTE INNOVAZIONE  
 - ABBANDONATA INTERAMENTE SOSTITUIBILE  
 - SOSTA CONTA METRICALI

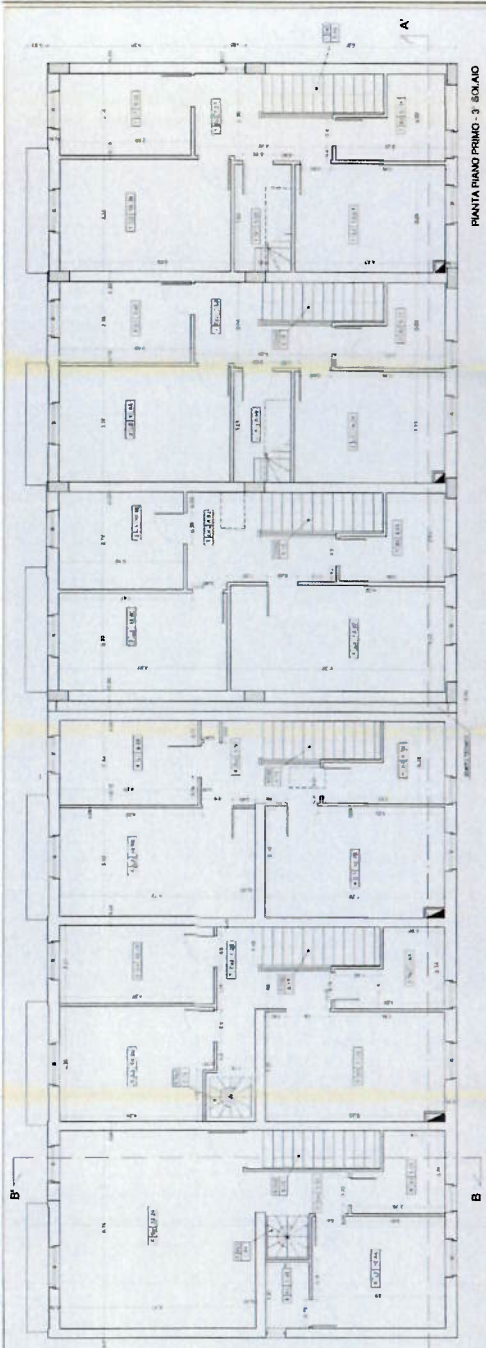
**VARIANTE IN C.U.**

PER QUANTIFICAZIONE ARCHITETTICA IN [redacted] metri cubi  
 [redacted] metri cubi  
 [redacted] metri cubi

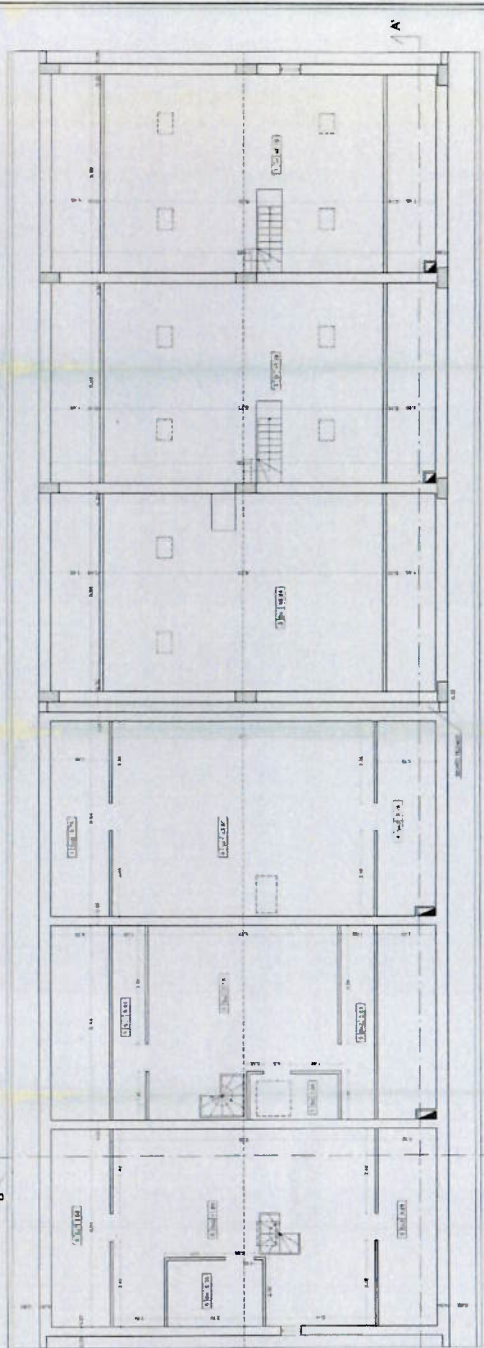
**TAV. 2/b**

PROGETTATORE: [redacted]  
 PER IL PROGETTO: [redacted]  
 DATA: [redacted]

PROPRIETARI: [redacted]  
 COMUNE DI [redacted]



U.I.	PROPRIETARIO	AREA	DEBITO	DEBITO	DEBITO	DEBITO	DEBITO	DEBITO
1	[redacted]	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
2	[redacted]	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
3	[redacted]	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
4	[redacted]	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
5	[redacted]	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
6	[redacted]	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00



REGIONE LOMBRIA  
 Provincia di [redacted] - Comune di [redacted] - Foglio n. 93  
 Part. Catastrale n. [redacted] - Foglio n. 107



STUDIO POLITECNICO BETA  
 Via D. Alighieri, 10  
 06100 Perugia, Italia  
 Tel. +39 075 575111  
 Fax +39 075 575112  
 E-mail: info@studiobeta.it

REGIONE UMBRIA  
 COMUNE ASSISI  
 CAT. S.M.C.A. N°2  
 Foglio 127 Part. 238  
 EDIFICIO N° 1987

SISMA DEL 26/09/97 e Smac. Lg. 61/98 Lg.R.3098

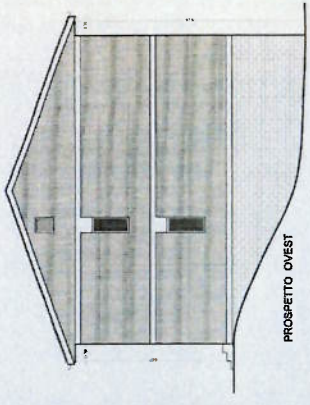
INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE:  
 - RIPRISTINO E MIGLIORAMENTO SISMICO  
 - ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE  
 EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE

VARIANTE IN C.O.  
 ELABORATI GRAFICI - ARCHITETTONICI

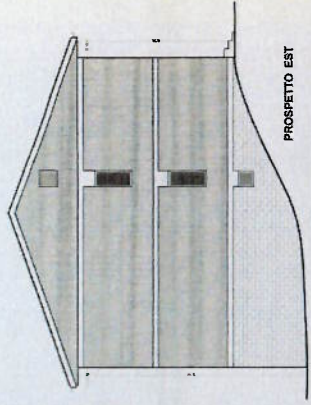
SEZ	ALLEGATO F/4	F/14	DATA	SCALE	APPAR.
PROSPETTO SUD				1:100	
PROSPETTO NORD				1:100	
PROSPETTO OVEST				1:100	
PROSPETTO EST				1:100	
SEZIONE A-A'				1:100	
SEZIONE B-B'				1:100	

TAV. 3/4

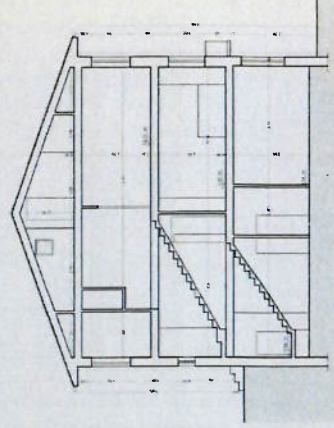
PROGETTAZIONE	PROG. STRUTTURE	DIREZIONALI LAVORI	RIPISTIGRANCA
PROPRIETARI	NOTE		
COMUNE DI ASSISI VISTO il progetto della PROVINCIALE EDIL. PROVINCIALE L. 10/10/1978			



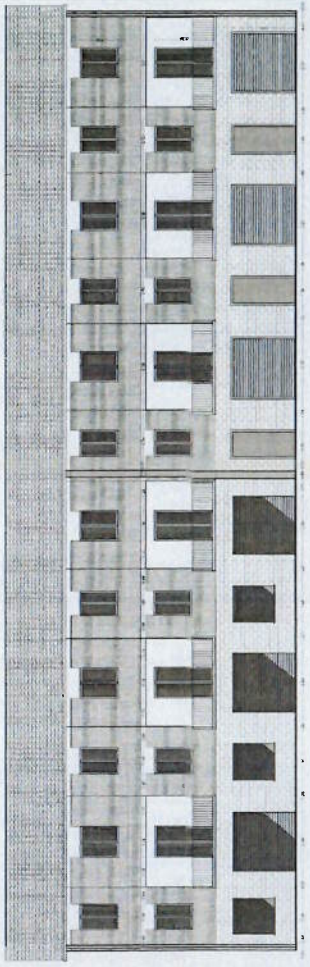
PROSPETTO OVEST



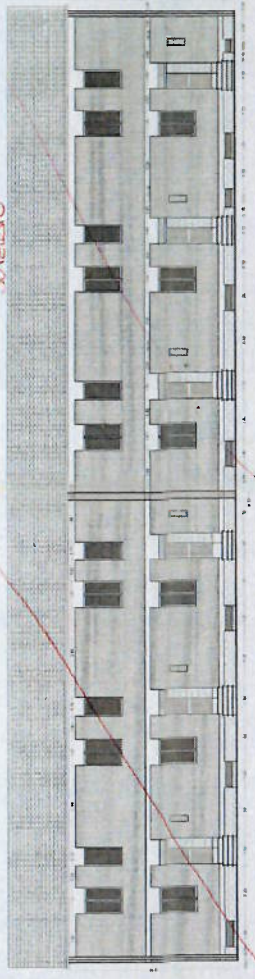
PROSPETTO EST



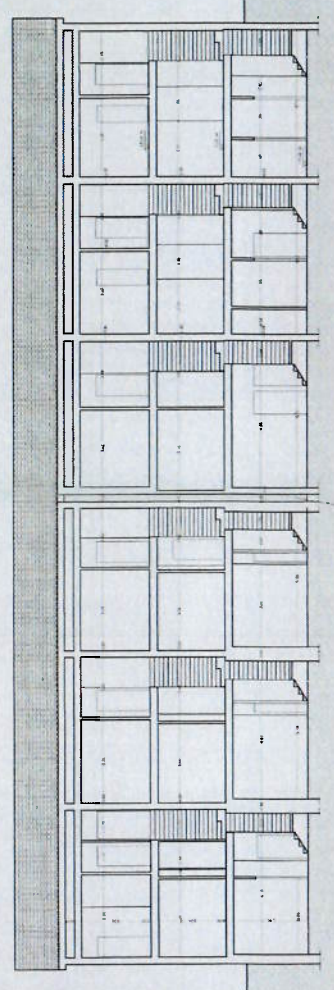
SEZIONE B-B'



PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



SEZIONE A-A'

<b>REGIONE UMBRIA</b>	
STUDIO POLITECNICO BETA Via G.D'Annunzio S.M. Angeli Assisi Tel. Fax 075/8044119 e-mail betatecnica@unipg.it	COMUNE ASSISI Via L. Perosi n°10 Foglio 107 CANT. SISMICA N°2 EDIFICIO N° 1927
PROPRIETA' :	

SISMA DEL  
26/09/97 e Succ.  
Lg. 61/98  
Lg.R.30/98

INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE :  
- RIPRISTINO E MIGLIORAMENTO SISMICO  
- ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE  
EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE

ALLEGATO F/v  
SEZ F1/v

VARIANTE IN C.O.  
ELABORATI GRAFICI - ARCHITETTONICI

DATA :  
Scale Aggior.

**TAV. 3/v1**

PROSPETTO NORD

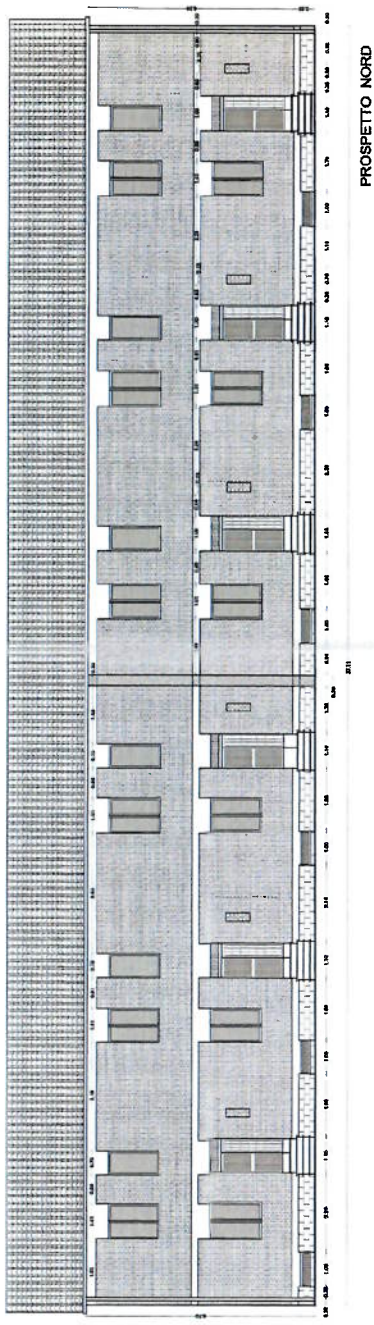
COMUNE DI ASSISI  
Provincia di Perugia  
13 OTT. 2007  
Prog. n. 01

PROGETTAZIONE Ing. Roberto Galbottini ROBERTO GARBOTTI ATTORNI CIVILI E ARCHITETTICI VIA S. GIUSEPPE 10 - 06044 ASSISI (PG)	PROG. STRUTTURE Ing. Roberto Galbottini Enrico A ROBERTO GARBOTTI ATTORNI CIVILI E ARCHITETTICI VIA S. GIUSEPPE 10 - 06044 ASSISI (PG)	DIREZIONE LAVORI Ing. Roberto Galbottini Enrico A ROBERTO GARBOTTI ATTORNI CIVILI E ARCHITETTICI VIA S. GIUSEPPE 10 - 06044 ASSISI (PG)	RILIEVI e GRAFICA Geom. Francesco Bertini
---	---	--	--

PROPRIETARI

**COMUNE DI ASSISI**  
Incarico edilizio autorizzato  
VISTO il piano della R.E.  
del 14 Apr. 2007 col. 18.10  
FANCIOTTI CON. Presentato  
Il responsabile del servizio  
Arch. Roberto Galbottini

NOTE  
05



PROSPETTO NORD



# COMUNE DI ASSISI

Provincia di Perugia

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
E LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

## CERTIFICATO DI AGIBILITA' N°223/2006

Art.29 e 30 della Legge Regionale 18.02.2004 n°1

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista la domanda per il rilascio del certificato di Agibilità presentata in data 25/07/06, Prot.n°32927, dalla Sig.ra [REDACTED] C.F: [REDACTED] a seguito dell'ultimazione delle opere di finitura effettuati sull'immobile ubicato in Assisi via L. Perosi n.8, censito catastalmente al fg.107 p.lla n°239 sub.21 e 22 , di proprietà medesima ad uso civile abitazione;
- Dato atto che gli interventi suddetti sono stati realizzati sulla base dei seguenti titoli:
  - Permesso di costruire N°200 rilasciato in data 06/04/04 ai sensi della Legge Regionale 18.02.2004 n°1 consistente in "Riparazione danni e miglioramento sismico di un edificio plurifamiliare situato in via L. Perosi. Interventi L.R. 30/98 e successive modifiche ed integrazioni.";
  - Permesso di costruire N°428 rilasciato in data 29/11/2005 ai sensi della Legge Regionale 18.02.2004 n°1 consistente in "Variante in c.o. al Permesso di Costruire n.200 del 06/04/04.";
- Considerato che :
  - i lavori sono stati eseguiti in conformità agli elaborati di progetto depositati agli atti dell'Ufficio Comunale preposto, sulla base dei titoli abilitativi sopra specificati, così come attestato dalla richiedente Sig.ra [REDACTED] e dal Direttore Lavori Ing. [REDACTED] con propria dichiarazione congiunta resa ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n°445, con la quale gli stessi certificano oltre la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato depositato agli atti del Comune , l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, conformemente a quanto disposto dall'art.30, comma 1 lettera b), della Legge Regionale 18.02.2004 n°1;
  - è stata trasmessa dall'interessato la ricevuta di avvenuto accatastamento dell'edificio, redatta in conformità alle disposizioni vigenti in materia;
  - sono state trasmesse le dichiarazioni delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti realizzati alle prescrizioni della legge 5.3.1990 n°46, recante norme per la sicurezza degli impianti , ed al relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 6 dicembre 1991 n°447 per gli impianti tecnologici presenti nell'immobile;
- Visto il documento di regolarità contributiva ai sensi dell'art.30 lettera h della L.R. 01/ 04 attestante la regolarità contributiva della ditta esecutrice dei lavori eseguiti sulla base del titolo sopra specificato;
- Visto il certificato di collaudo statico ai sensi dell'art.7 L.1086/71 a firma dell'Ing. Maurizio Spigarelli in data 12/07/06 depositato alla Provincia di Perugia in data 20/07/06 prot.218421;
- Vista la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma dell'Ing. Roberto Gubbiotti in data 04/07/06 con cui si prende atto che le acque reflue di tipo domestico provenienti dall'immobile in questione, recapitano in pubblica fognatura a mezzo di idoneo scarico preesistente;

- Vista la dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- Acquisita la documentazione fotografica dei prospetti dell'edificio in questione come previsto dall'art.30 comma 1 lettera d) della Legge Regionale 18.02.2004 n°1;
- Vista la Legge 10/91 circa il contenimento dei consumi energetici;
- Visti gli atti d'Ufficio;
- Viste le vigenti norme urbanistico-edilizie vigenti;
- Visti i Regolamenti Comunali edilizio e di igiene vigenti;
- Considerato, per quanto indicato in premessa, che nulla osta al rilascio del presente provvedimento di Agibilità, essendo rispettata la norma legislativa e regolamentare vigente avente attinenza con le opere eseguite;
- Vista la Legge Regionale 18.02.2004 n°1, recante norme "Norme per l'attività edilizia"

## RILASCIA IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Alla Sig.ra ██████████, ai sensi degli artt.29 e 30 della Legge Regionale 18.02.2004 n°1 recante norme per l'attività edilizia, per l'edificio indicato in premessa ad uso civile abitazione, così costituito:

UNITA' ABITATIVE	PIANI	DESTINAZIONE D'USO	SUP.UTILE mq.
p.lla 239 sub.22	Seminterrato	1 Garage -----	29,33
1 p.lla 239 sub.21	Seminterrato	1 Magazzino - 1 Bagno -----	30,91
	Terra	1 Ingresso - 1 Cucina - 1 Soggiorno - 1 Bagno - 1 Disimpegno -----	54,17
	Primo	3 Camere - 1 Bagno - 1 Disimpegno -----	63,28
	Secondo	1 Locale uso Soffitta -----	43,60

Note:

- Il presente certificato di Agibilità può essere dichiarato decaduto dall'autorità competente, quando viene constatato che sono venute meno le condizioni che ne hanno consentito il rilascio.

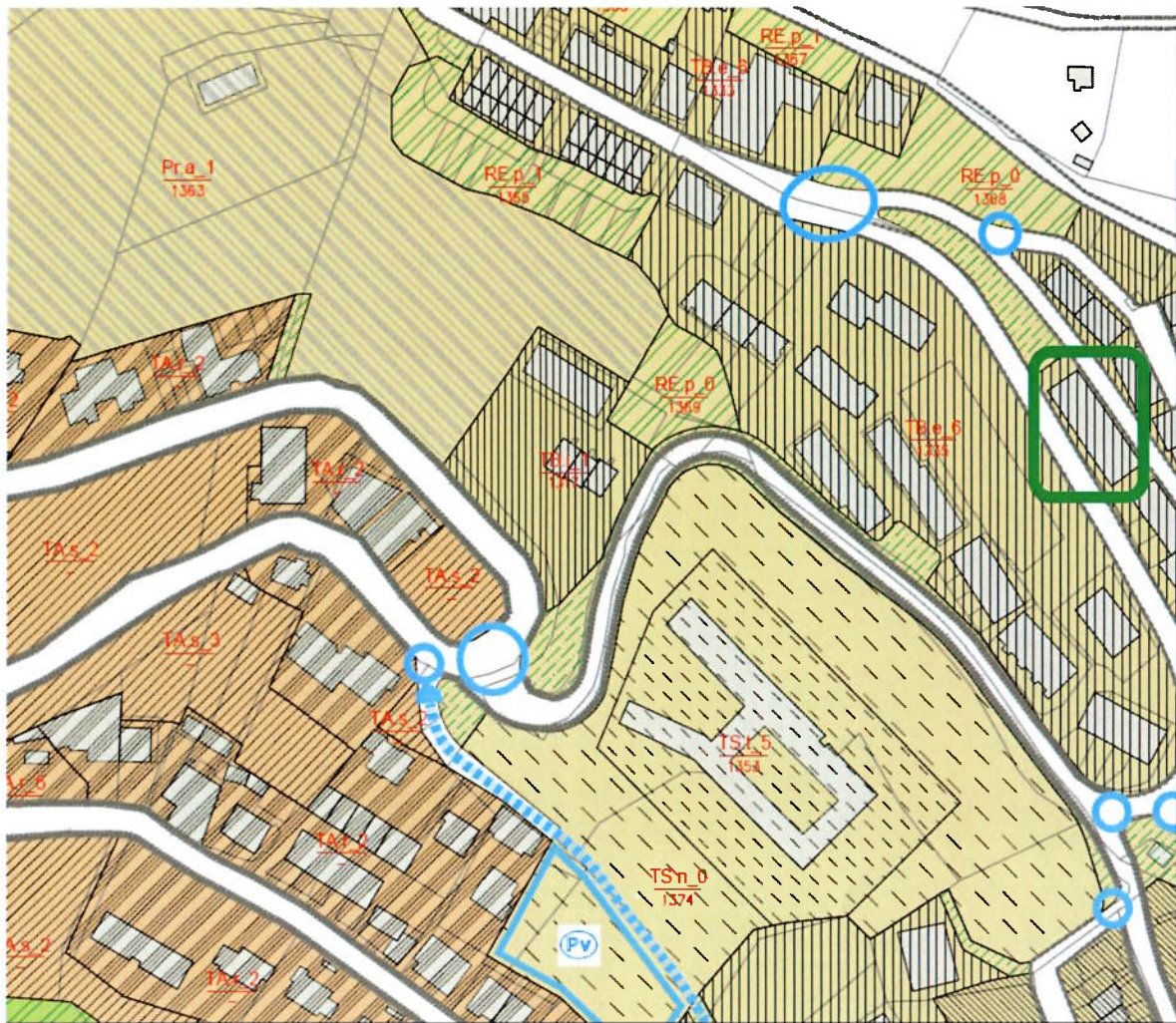
07 NOV. 2006

Assisi lì .....

**IL RESPONSABILE**  
DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
E LE ATTIVITA' PRODUTTIVE  
Ing. Brunella Gambelunghe




*Brunella Gambelunghe*











**PRG Assisi - Zona TB.e\_6 "Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento"**

**SISTEMA INSEDIATIVO - AZZONAMENTO DEI TESSUTI**

**CITTA' STORICA**

-  Tessuti, organismi edilizi e spazi di rilevante interesse architettonico  
Componenti strutturali della Città Storica
-  Tessuti di antica formazione prevalentemente residenziali
-  Zone di rispetto e salvaguardia della Città Storica
-  Zone di qualificazione della Città Storica

**TESSUTI E ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

-  Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali consolidati
-  Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali in completamento
-  Tessuti esistenti in consolidamento - ambiti di riqualificazione residenziale
-  Zone prevalentemente residenziali in consolidamento o già assoggettate a piano attuativo
-  Zone prevalentemente residenziali in trasformazione
-  Zone prevalentemente residenziali di nuovo impianto
-  Zone di riqualificazione urbana per la residenza ed i servizi di quartiere
-  Zone di riconnessione e rigenerazione urbana per la residenza, i servizi e le attività compatibili


**Banca dati delle quotazioni immobiliari**
**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: PERUGIA Comune: ASSISI

Fascia/zona: 'EDIFICATO A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO - S. MARIA DEGLI ANGELI

Codice di zona: C1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	910	1250	L	3,0	4,5	L
Autorimesse	NORMALE	295	430	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	990	1450	L	3,2	4,7	L

**OMI Zona C1 Consultazione valori immobiliari dichiarati****Febbraio 2023**Corrispettivo dichiarato: **155.000 €** Immobile: **PER C06 36m² RES A02 170m²****Luglio 2023**Corrispettivo dichiarato: **114.440 €** Immobile: **PER C06 43m² RES A02 144m²****Settembre 2023**Corrispettivo dichiarato: **140.000 €** Immobile: **PER C06 22m² RES A02 143m²**

## **Bii Umbria - Camera di Commercio di Perugia**

Listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare dell'Umbria – IV trimestre 2023 –

14

LISTINO IMMOBILIARE IV° Trimestre 2023

ASSISI e S. Maria degli Angeli		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.500	2.300	1.200	1.500	700	1.000
	Semiperiferia	1.300	2.500	900	1.600	700	1.200	600	800
	Periferia	1.200	2.200	800	1.400	700	1.000	500	650
	Zona agricola	1.200	1.900	700	1.300	500	800	400	650

## **COMPARABILI**

IMMOBILIARE.IT



### **Quadrilocale via Lorenzo Perosi, Assisi**

€ 165.000 - 125m<sup>2</sup> - data annuncio 04/12/2023 - Appartamento in quadrifamiliare al primo piano composto da: ingresso, ampio salone, cucina abitabile con camino, tre camere, ampio bagno con finestra, terrazzo perimetrale di ca 31mq; posto auto su cortile condominiale. Buono stato. Abitabile riscaldamento Autonomo, a radiatori, alimentato a metano. EFFICIENZA ENERGETICA **F** ≥ 175 kWh/m<sup>2</sup> anno



### **Quadrilocale viale Giovanni XXIII, Zona Nuova, Assisi**

€ 108.000 - 110m<sup>2</sup> - data annuncio 14/02/2024 - Appena fuori le mura del centro storico, su quadrifamiliare un appartamento al secondo ed ultimo piano composto da: ingresso, ampio salone, cucina abitabile, tre camere, bagno, terrazzo, cantina di 10 mq, rata di giardino di 150 mq. Buono stato Abitabile. Riscaldamento Autonomo, a radiatori, alimentato a metano. EFFICIENZA ENERGETICA **G** 175 kWh/m<sup>2</sup>



### **Appartamento via Madonna dell'ulivo, Zona Nuova, Assisi**

€225.000 - 225m<sup>2</sup> - data annuncio 11/04/2024 - Appartamento in vendita su casa indipendente con giardino, corte e garage. Appartamento di 150 mq sito al piano primo, caratterizzato da un ordine di loggiati sul fronte, balconi, terrazzi con vista sulla valle umbra sottostante. Autorimessa di 75 mq al piano terra, con accesso anche dall'interno dell'edificio, ha portone carrabile motorizzato. Corte privata lastricata ad uso parcheggio. Anno di

costruzione 1970 in pietra rosa del Subasio, mattoni a faccia vista e caratteristici ampi loggiati è stato ripristinato e consolidato nel 2019 secondo le recenti normative antisismiche. Stato Buono / Abitabile. Riscaldamento Autonomo, a radiatori, alimentato a metano EFFICIENZA ENERGETICA **G** 175 kWh/m<sup>2</sup>

CASA.IT



### Villetta a Schiera in Vendita in zona Centro a Assisi

**€ 185.000 - 130 mq** - Appena fuori le mura del centro storico, in zona servita disponiamo di una villa a schiera composta da p. terra: ingresso, ampio salone, cucina abitabile, bagno più ampio terrazzo di 40 mq con vista panoramica sulla vallata e cantina al piano seminterrato; p. 1°: tre camere, bagno. Garage esterno di 60 mq. Buono stato. Libera subito. Riscaldamento Autonomo, a radiatori, alimentato a metano  
CLASSE ENERGETICA **F**



### Villetta a Schiera in Vendita in Viale Giovanni XXIII a Assisi

**€ 275.000 - 207 mq** - In villino a schiera, cielo-terra su tre livelli, a ridosso delle mura del Centro Storico in quartiere prevalentemente residenziale, buone condizioni di manutenzione, piano seminterrato allo stato rustico, da rifinire. Buona luminosità, silenzioso e tranquillo, dotato di comodi spazi esterni. La proprietà ha tre accessi, due balconi, ampio terrazzo semi coperto, sei vani e accessori suddivisi fra i piani terra e primo oltre al piano seminterrato, con accesso indipendente, di vani tre + accessori. Anno di costruzione 1970, ristrutturato. Riscaldamento Autonomo, a radiatori, alimentato a metano Classe energetica F



### Quadrilocale in Vendita in Via San Benedetto 15 a Assisi

**€ 185.000 - 150 mq** In zona residenziale disponiamo di appartamento in ottimo stato, completamente ristrutturato di recente, posto al piano terra rialzato di piccolo stabile in pietra costituito da solo tre unità abitative, si compone di ingresso indipendente, ampio soggiorno, cucina a vista, un bagno, tre camere da letto con bagno interno di cui una con balcone con vista panoramica.



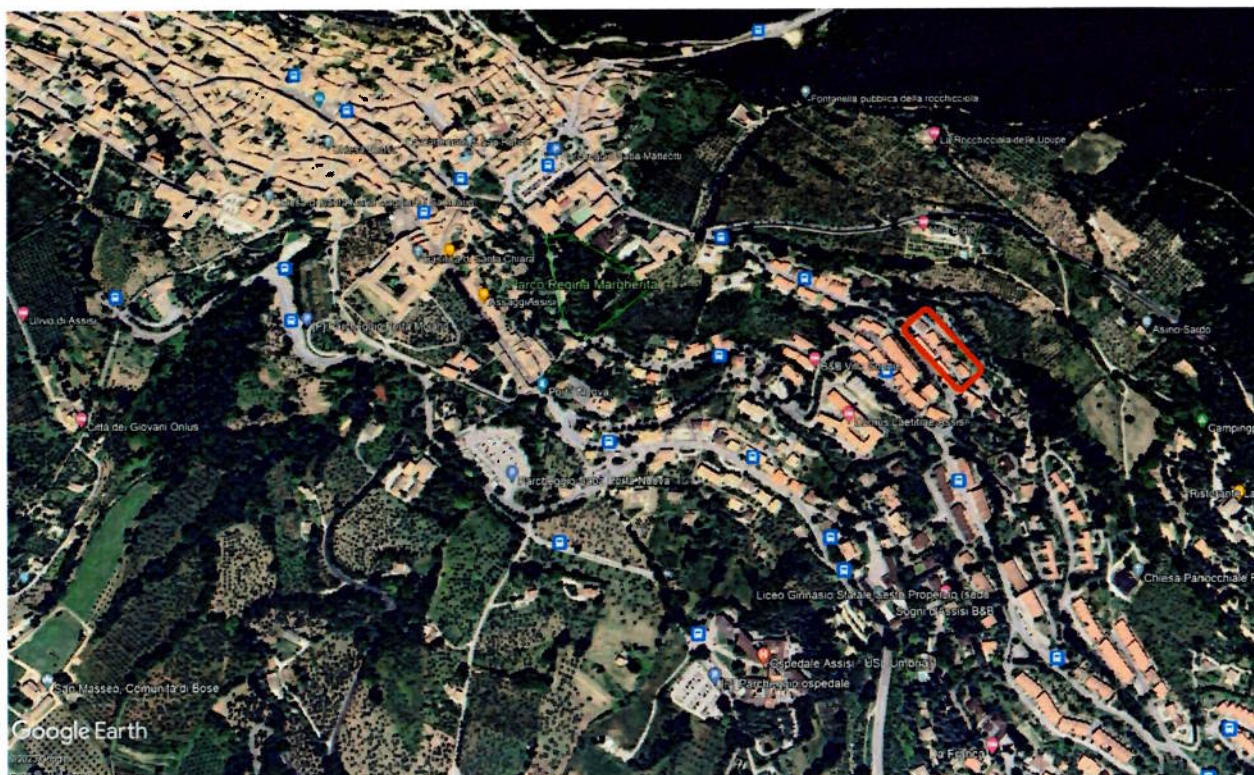


FOTO AEREA – 1



Google Maps – 2



FOTO 3



FOTO 4

PIANO TERRA



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

PIANO 1



FOTO 9

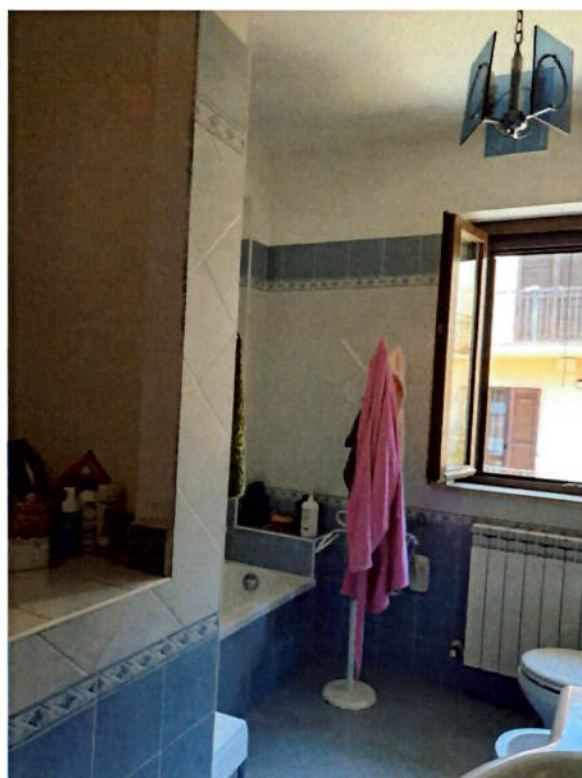


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

SOFFITTA



FOTO 14



FOTO 15

## PIANO SEMINTERRATO

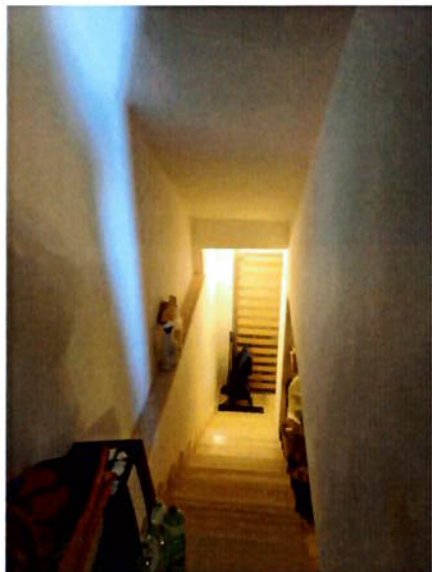


FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18

## GARAGE



FOTO 19



FOTO 20

## CONSEGNA: INVIO RELAZIONE CTU EI 198 2023



**Da** Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezzapostale.it>  
**A** <m.morisco@epap.conafpec.it>  
**Data** 2024-07-29 12:14



daticert.xml (~1 KB) postacert.eml (~2,9 MB) Perizia EI 198 2023.pdf (~356 KB) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI.pdf (~1,8 MB) smime.p7s (~7 KB)

Ricevuta di avvenuta consegna

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 29/07/2024 alle ore 12:14:49 (+0200) il messaggio "INVIO RELAZIONE CTU EI 198 2023" proveniente da "m.morisco@epap.conafpec.it" ed indirizzato a "████████████████████@milano.pecavvocati.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21192.20240729121446.04979.06.1.211@sicurezzapostale.it

### Oggetto INVIO RELAZIONE CTU EI 198 2023

**Da** [m.morisco@epap.conafpec.it](mailto:m.morisco@epap.conafpec.it)  
**A** Ivgumbriaimmobili <Ivgumbriaimmobili@pec.it>, [████████████████████@pec.giuffre.it](mailto:████████████████████@pec.giuffre.it), [████████████████████@milano.pecavvocati.it](mailto:████████████████████@milano.pecavvocati.it)  
**Data** 2024-07-29 12:14

In allegato si invia la relazione peritale modificata unitamente alla risposta alle osservazioni di parte esecutata, come disposto dal G.E. all'udienza del 28/05/2024.

Marilena Morisco  
Dottore Agronomo  
Via Petrarca, 9 - 06126 - Perugia  
cell 334 3888787

## CONSEGNA: INVIO RELAZIONE CTU EI 198 2023



**Da** posta-certificata@pec.aruba.it  
**A** <m.morisco@epap.conafpec.it>  
**Data** 2024-07-29 12:14

daticert.xml (~1 KB) postacert.eml (~2,9 MB) Perizia EI 198 2023.pdf (~356 KB) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI.pdf (~1,8 MB) smime.p7s (~8 KB)

### Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 29/07/2024 alle ore 12:14:51 (+0200) il messaggio "INVIO RELAZIONE CTU EI 198 2023" proveniente da "m.morisco@epap.conafpec.it" ed indirizzato a "[REDACTED]@postagiff.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21192.20240729121446.04979.06.1.211@sicurezza postale.it

**Oggetto** INVIO RELAZIONE CTU EI 198 2023

**Da** m.morisco@epap.conafpec.it  
**A** lvgumbriaimmobili <lvgumbriaimmobili@pec.it>, [REDACTED]@postagiff.it, [REDACTED]@postagiff.it, [REDACTED]@postagiff.it  
**Data** 2024-07-29 12:14

In allegato si invia la relazione peritale modificata unitamente alla risposta alle osservazioni di parte esecutata, come disposto dal G.E. all'udienza del 28/05/2024.

Marilena Morisco  
Dottore Agronomo  
Via Petrarca, 9 -06126- Perugia  
cell 334 3888787

## CONSEGNA: INVIO RELAZIONE CTU EI 198 2023



**Da** [posta-certificata@pec.aruba.it](mailto:posta-certificata@pec.aruba.it)  
**A** <[m.morisco@epap.conafpec.it](mailto:m.morisco@epap.conafpec.it)>  
**Data** 2024-07-29 12:14

daticert.xml (~1 KB) postacert.eml (~2,9 MB) Perizia EI 198 2023.pdf (~356 KB) RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI.pdf (~1,8 MB) smime.p7s (~8 KB)

### Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 29/07/2024 alle ore 12:14:51 (+0200) il messaggio "INVIO RELAZIONE CTU EI 198 2023" proveniente da "m.morisco@epap.conafpec.it" ed indirizzato a "ivgumbriaimmobili@pec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.  
Identificativo messaggio: opec21192.20240729121446.04979.06.1.211@sicurezza postale.it

**Oggetto** INVIO RELAZIONE CTU EI 198 2023

**Da** [m.morisco@epap.conafpec.it](mailto:m.morisco@epap.conafpec.it)

**A** [ivgumbriaimmobili@pec.it](mailto:ivgumbriaimmobili@pec.it); [mariafrancesca.rossi@epap.conafpec.it](mailto:mariafrancesca.rossi@epap.conafpec.it); [mariafrancesca.rossi@epap.conafpec.it](mailto:mariafrancesca.rossi@epap.conafpec.it); [mariafrancesca.rossi@epap.conafpec.it](mailto:mariafrancesca.rossi@epap.conafpec.it)

**Data** 2024-07-29 12:14

In allegato si invia la relazione peritale modificata unitamente alla risposta alle osservazioni di parte esecutata, come disposto dal G.E. all'udienza del 28/05/2024.

Marilena Morisco  
Dottore Agronomo  
Via Petrarca, 9 -06126- Perugia  
cell 334 3888787



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CRON.

**ESECUZIONE IMMOBILIARE** N°198/2023 R.G.

promossa da ██████████ s.r.l. contro ██████████ a.

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

A scioglimento della riserva che precede;

Vista l'istanza di vendita ritualmente depositata e  
riproposta all'udienza del \_\_\_\_\_ ;

vista la documentazione a questa allegata ex art. 567, c.  
2, c.p.c.;

considerato che all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. le  
parti non hanno avanzato opposizioni

**DISPONE**

Procedersi alla vendita senza incanto dei beni come  
appresso descritti:

LOTTO UNICO: **Diritti di piena della proprietà**  
spettanti a ██████████, sull'Appartamento e sul Garage  
siti ad Assisi in via Lorenzo Perosi, 8 censiti al Catasto  
Fabbricati al **Foglio 107 part. n°239 sub21** categoria A/2  
e **sub22** categoria C/6. *L'Appartamento* su 4 livelli in  
edificio a schiera risulta composto al piano interrato dal  
magazzino con un bagno (superficie calpestabile di circa  
**25m<sup>2</sup>**), al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, un  
bagno e un balconcino, al piano primo da tre camere da  
letto, un bagno e un disimpegno (superficie calpestabile di  
circa **122m<sup>2</sup>**) dal quale attraverso una botola con scala

retrattile si accede alla soffitta (superficie calpestabile di circa **43m<sup>2</sup> e 20m<sup>2</sup>** di sottotetto), a confine con part.239 sub13, 14, 19 e 20. Garage al piano sottostrada (superficie calpestabile di circa **31m<sup>2</sup>**).

L'immobile esecutato è stato edificato ante 1967 e ristrutturato in base a: *Permesso di costruire n.200 del 17/11/2004, Permesso di costruire n.428 del 29/11/2005 – variante al P.C. n.200/2004. Certificato di agibilità n.223 del 07/11/2006.*

Al prezzo base di €

FISSA

Termine sino alle ore 12,00 del \_\_\_\_\_, entro il quale possono essere presentate, mediante deposito in cancelleria, le offerte irrevocabili ai sensi dell'art. 571 c.p.c. in busta chiusa senza segni di riconoscimento ed il cancelliere provvederà ad annotare il nome, previa identificazione, della persona che provvede materialmente al deposito, il nome del G.E. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte

AVVERTE

gli eventuali offerenti che ai sensi dell'art. 174 disp. Att. C.p.c. devono, contestualmente alla presentazione dell'offerta, dichiarare con essa la residenza ovvero eleggere domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il Tribunale e che, in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Ufficio

Giudiziario

**AVVISA**

parimenti gli eventuali offerenti che, unitamente e contestualmente alla presentazione in cancelleria dell'offerta, deve essere versata a mezzo n. 2 assegni circolari non trasferibili intestati all'Esecuzione Immobiliare n°**198/2023** del Tribunale di Perugia, un deposito cauzionale non inferiore al 10% del prezzo offerto per cauzione, e non inferiore al 20% del prezzo offerto per spese. Gli assegni (1 per cauzione ed 1 per spese) devono essere inseriti nella busta chiusa consegnata in cancelleria;

**DISPONE**

che il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica entro lo stesso termine di cui sopra sul sito **INTERNET** istituzionale [www.tribunalediperugia.it](http://www.tribunalediperugia.it) l'avviso della vendita unitamente alla presente ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173 bis

disp. Att. c.p.c..

il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.

#### FISSA

per la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la gara tra gli offerenti sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c. l'udienza del  
ore 10.30

#### AVVISANDO

Che, in caso di gara le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad € \_\_\_\_\_ e che se sia stata presentata una sola offerta indicante un prezzo superiore al prezzo base del bene aumentato di un quinto, questa sarà senz'altro accolta e che se siano state presentate più offerte gli offerenti saranno invitati all'udienza come sopra fissata a procedere alla gara;

si avvisa l'offerente che si sia reso aggiudicatario dell'immobile, che dovrà versare le spese di registrazione-

trascrizione dell'emanando decreto di trasferimento ed IVA se dovuta degli importi fissati dall'Agenzia delle Entrate entro 10 gg dalla comunicazione che il Tribunale andrà ad effettuare

FISSA

termine di gg. 30 per la notificazione della presente ordinanza a cura del creditore procedente ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. ed al debitore esecutato che non siano comparsi;

DISPONE

che ove non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine come sopra stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze previste dall'art. 572, c. 3 c.p.c., ovvero, infine, per il caso in cui la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, alla di sopra indicata udienza si provvederà a fissare successiva udienza di vendita con incanto ex art. 576 c.p.c. dei beni come ante descritti in: unico lotto/n. \_\_\_\_\_  
lotti al prezzo base d'incanto di € \_\_\_\_\_

La vendita all'incanto ex art. 576 c.p.c. le seguenti condizioni:

1- l'immobile sarà posto all'incanto in un unico lotto /  
in numero \_\_\_\_\_ al prezzo base di € \_\_\_\_\_

gli interessati possono partecipare all'asta presentando domanda di ammissione nella cancelleria dell'esecuzione entro le ore 12 del giorno precedente all'incanto che sarà fissato. La domanda deve contenere le generalità complete dell'offerente ed il suo numero di codice fiscale. Alla domanda devono essere allegati il deposito cauzionale ed il deposito per spese portanti da distinti assegni circolari non trasferibili intestati **all'Esecuzione Immobiliare n°198/2023 del Tribunale di Perugia per UN IMPORTO PARI AL 10% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER CAUZIONE e PARI AL 20% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER SPESE**

2- le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad €

3- l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già prestata, in un **libretto di deposito giudiziario** entro **SESSANTA GIORNI** dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita della cauzione.

4- Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione e simili, ed IVA se dovuta, consequenziali sono a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere al relativo versamento entro 10 gg.;

ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

5- Il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della data dell'incanto, la vendita mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quotidiano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma 76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr. 196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica mediante inserimento dell'avviso della vendita unitamente a copia dell'ordinanza di questo Giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. anche sul sito **INTERNET** istituzionale **[www.tribunalediperugia.it](http://www.tribunalediperugia.it)**. Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari. Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; saranno invece omissi i dati catastali ed i confini del bene.

**6- Il creditore istante dovrà notificare, almeno quindici giorni prima della vendita la presente ordinanza ai creditori iscritti non comparsi ed ai debitori esecutati.**

7- La vendita viene disposta nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o per mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate al debitore- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non riconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

8- Le disposizioni della Legge n. 47/1985, numero



724794 e D.L. 269/2003 convertito nella Legge 326/2003 dovranno essere ottemperate a cura e spese dell'aggiudicatario secondo le prescrizioni dell'Autorità Amministrativa.

9- Ulteriori informazioni potranno essere assunte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Perugia e presso il sito INTERNET.

#### DISPONE

- L'istituto bancario che ha concesso il finanziamento fondiario dovrà quantificare il credito comprensivo di capitale, interessi e spese entro dieci giorni dall'aggiudicazione definitiva;
- L'aggiudicatario entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva, dovrà pagare, dedotta la cauzione, a mezzo bonifico bancario, direttamente all'istituto che ha concesso il credito fondiario il prezzo fino a integrale soddisfazione dei crediti per capitale, interessi e spese garantiti dall'ipoteca di primo grado e depositare la relativa quietanza e l'eventuale residuo presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari nel medesimo termine, a pena di decadenza e perdita della cauzione, a meno che l'aggiudicatario medesimo non intenda subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi i relativi obblighi (articolo 41 comma 4 e 5 del decreto legislativo

01.09.1993 numero 385).

Perugia, li

IL CANCELLIERE

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**TRIBUNALE CIVILE di PERUGIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**All'III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni**

\*\*\*\*\*

**Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n°198/2023 promossa da ~~Ente SRV~~ tramite ~~Jallos S.p.A.~~ (fusa e incorporata con ~~Contract Credit Management S.p.A.~~) contro [REDACTED]. Rinvio udienza 24/09/2024.**

La sottoscritta Dr. Agr. Marilena Morisco, iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n°606 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n°1167, con studio a Perugia in via F. Petrarca, 9 in qualità di Esperto stimatore nel Procedimento in oggetto, a seguito di nomina del 16/11/2023, stende la presente relazione che, come disposto dal G.E: all'udienza del 28/05/2024, modifica la versione precedentemente depositata, rispondendo ai seguenti quesiti posti dal Sig. G.E.:

**PROVEDA**

- 1) *Prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente 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, comunicati alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni*

*peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

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

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

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

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

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

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

d. eventuali cause in corso;

- 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 nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380 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 del titolo in 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 dell'art.45, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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 o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- a fornire le eventuali informazioni 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.

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

*in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; 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, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, 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 una 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 di dichiarazione del terzo occupante;*

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

*- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle*



*operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (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 inviame copia ai creditori procedenti 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.*

Dopo aver depositato telematicamente in data 22/11/2023 l'accettazione dell'incarico e prestato il giuramento di rito, aver comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta, esaminati gli atti del procedimento, svolti gli accertamenti tecnico-urbanistici e ipo-catastali, effettuate indagini del mercato immobiliare,

presa visione dei beni in oggetto, reperita la relativa documentazione tecnica ed amministrativa, ha redatto la presente relazione che ha suddiviso nei seguenti paragrafi:

***Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.; Sopralluoghi e Accessi;***

***Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;***

***Paragrafo 3 - Individuazione e identificazione degli immobili pignorati ed eventuali variazioni intervenute;***

***Paragrafo 4 - Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;***

***Paragrafo 5 - Stato di possesso degli immobili;***

***Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;***

***Paragrafo 7 - Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione e delle spese straordinarie deliberate; spese condominiali scadute non pagate; cause in corso;***

***Paragrafo 8 - individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;***

***Paragrafo 9 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;***

***Paragrafo 10 - Descrizione analitica dei beni pignorati;***

***Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati;***

***Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.***

**RELAZIONE di PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

***Paragrafo 1 - Verifica della completezza della documentazione ai sensi dell'art.567 secondo comma c.p.c.: Sopralluoghi e Accessi***

Dall'analisi della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte procedente e dalle risultanze delle ricerche effettuate si può affermare che la documentazione allegata agli atti processuali risulta completa e regolare tranne che per la mancanza della mappa e della planimetria del fabbricato. Il tecnico ha provveduto ad acquisire tale documentazione presso l'Agenzia del Territorio e ad inserirla negli allegati della perizia.

Lo scrivente ha dato comunicazione alle parti tramite pec della data di inizio alle operazioni peritali in data 23/11/2023 e della data fissata per il sopralluogo. In data 20/12/2023, alla presenza della Sig.ra [REDACTED] nipote dell'esecutata, e del Sig. Cetra Fabrizio per il Custode IVG, si è effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima sito nel Comune di Assisi, verificandone tipologia costruttiva, lo stato conservativo inoltre si scattavano alcune fotografie, come riportato nel verbale di sopralluogo (All.to n°1). Si effettuava, poi, un'ispezione delle zone per constatarne la viabilità e la consistenza edilizia.

In data 23/11/2023, dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare, si

ottenneva l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili in oggetto aggiornato ad integrazione della Relazione Notarile presente in atti.

In data 28/11/2023 si richiedeva alla Sezione Urbanistica del Comune di Assisi copia della documentazione tecnica che si riceveva in data 01/12/2023 tramite pec.

In data 28/11/2023 dall'Agazia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi Catastali, si acquisivano: le Visure per soggetto, le Planimetrie e l'elaborato planimetrico.

Dal 15 al 20/04/2024 si sono svolte indagini Internet ([www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it); [www.umbria.camcom.it/tutelare-limpresa-e-il-consumatore/borsa-immobiliare-dellumbria](http://www.umbria.camcom.it/tutelare-limpresa-e-il-consumatore/borsa-immobiliare-dellumbria); [immobiliare.it](http://immobiliare.it)) al fine di consultare i valori immobiliari dichiarati e i borsini immobiliari di beni simili a quello oggetto di procedura.

***Paragrafo 2 - Formazione di uno o più lotti e, nel caso di pignoramento di quota, parere su comoda divisibilità dei beni;***

In esito agli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto di quanto emerso nel corso dei rilievi tecnici e delle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato, la scrivente ritiene si possa procedere alla vendita in un unico lotto.

***Paragrafo 3 – Individuazione e identificazione degli immobili pignorati, ed eventuali variazioni intervenute;***

Dall'esame della documentazione ipo-catastale il pignoramento in oggetto risulta colpire la piena proprietà intestata a XXXXXXXXXX.

Vi è esatta corrispondenza fra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento. Inoltre lo stato dei luoghi coincide con quanto riportato nella planimetria in atti al Catasto Edilizio (**All.to n°2c/2d/2e**) e nelle tavole relative al Permesso a costruire 428/2005 (**All.to n°5d**).

L'immobile oggetto di valutazione risulta catastalmente identificato al Catasto Fabbricati nel Comune di Assisi come di seguito specificato:

**Foglio Part. Sub Categ. Classe Consist. Sup. Catastale Rendita**

107	239	21	A/2	3	8,5 vani	190m <sup>2</sup>	€1.097,47
107	239	22	C/6	5	30 m <sup>2</sup>	38m <sup>2</sup>	€178,18

Intestato a: [REDACTED] nata a Napoli il 19/02/1936 – Proprietà per 1/1, [REDACTED] nata a Napoli il 02/03/1970 - Diritto di abitazione per 1/1 per la durata di anni 20 a decorrere dal 10/09/2020 (**All.to n°2a**).

**Paragrafo 4 – Elencazione e descrizione sintetica degli immobili, accertamento della proprietà;**

***Descrizione sommaria - Ubicazione***

Il bene oggetto del presente pignoramento è rappresentato da un appartamento ubicato in un fabbricato "a schiera" e si sviluppa su 4 livelli. L'immobile è ubicato al n.8 di via Lorenzo Perosi nel Comune di Assisi. L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici di civile abitazione di tipo residenziale, in maggior parte di tre o quattro piani fuori terra. La distanza dal centro città è di circa 1km (**All.to n°2b; All.to n°7 foto 1 e 2**). I servizi pubblici e privati, scuole, banche ed

ufficio postale, esercizi commerciali di vario genere come negozi di alimentari, ecc. sono nelle vicinanze.

#### Accertamento della proprietà al momento del pignoramento

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 23/11/2023) risulta che il diritto di proprietà dell'immobile al momento del pignoramento è da attribuirsi all'esecutata [REDACTED] con la costituzione di un Diritto di Abitazione a favore di [REDACTED] per la durata di anni 20 a decorrere dal 10/09/2020.

#### **Paragrafo 5 – Stato di possesso degli immobili;**

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 20/12/2023, l'immobile pignorato risulta abitato dall'esecutata [REDACTED] e dalle nipoti [REDACTED] con la propria figlia.

#### **Paragrafo 6 - Individuazione di formalità, vincoli ed oneri, che resteranno a carico dell'acquirente e di quelli da cancellare o non opponibili all'acquirente;**

##### **6.1 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare non opponibili all'acquirente**

Dall'esame della documentazione ipo-catastale in atti (situazione al 04/10/2023) ed a seguito dell'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 23/11/2023) sul bene pignorato risultano i seguenti gravami (All.to n°3a):

Trascrizioni

a) **Pignoramento** derivante da atto esecutivo, verbale di pignoramento rep.726 del 14/07/2023, trascritto a Perugia in data 04/10/2023 Reg. Part.19741 Reg. Gen.27548, a favore di ~~SEDA~~ SPV s.r.l. contro [REDACTED].

b) Costituzione di diritto di abitazione a titolo oneroso per anni 20 dal 10/09/2020 notaio Ansidei rep.4102 Racc.2810 trascritta il 01/10/2020 Reg. Part.14275 Reg. Gen.21054 (All.to n°3b) a favore della sig.ra [REDACTED] contro [REDACTED].

Iscrizioni

a) **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo (durata 15 anni) del 25/11/2009 rep. notaio Paolo Maria Pettinacci in Perugia Rep.244007/47444, iscritta a Perugia in data 02/12/2009 Reg. Part.7719 Reg. Gen.33131 a favore di ~~Banca delle Marche~~ S.p.A. soggetto terzo datore di ipoteca [REDACTED].

6.2 Vincoli ed oneri giuridici e oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si sono riscontrati oneri di regolarizzazione urbanistica in base alla documentazione resa disponibile dal Comune di Assisi.

**Paragrafo 7 – Importo delle spese fisse di gestione e manutenzione straordinarie e condominiali;**

- L'immobile pignorato non fa parte di alcun condominio.

**Paragrafo 8 – Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio con l'elenco degli atti di acquisto;**

Dall'esame della documentazione in atti e visto l'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione al 23/11/2023) per l'immobile in oggetto risulta quanto di seguito esposto (**All.to n°3a**):

**8.1 Attuali proprietari:** [REDACTED] quanto ai diritti di 270/360 in forza di Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] (deceduto il 02/09/1989) Registrata a Perugia al n.100 vol.749 e ivi trascritta il 02/03/1992 Reg. Part. **5864** Reg. Gen.7122; successione regolata dal testamento olografo pubblicato con atto del notaio Paolo Maria Pettinacci in data 17/10/1989 Rep.61406/10306 e trascritto a Perugia il 13/11/1989 Reg. Part. **14977** Reg. Gen. 22675 (**All.to n°4a/4aa**); quanto ai diritti di 90/360 in forza di Sentenza di Acquisto per Usucapione del Tribunale di Assisi rep. n.399 del 28/10/2003 trascritta a Perugia il 18/04/2005 Reg. Part. **7502** Reg. Gen. 13162 (**All.to n°4b**).

**8.2 Precedenti proprietari:** [REDACTED]

Per quanto sopra esposto sembra sussistere la continuità delle



trascrizioni nel ventennio.

**Paragrafo 9 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, pratiche edilizie svolte, eventuale presentazione di domande di sanatoria e relativi costi;**

Il tecnico ha effettuato approfondite indagini urbanistiche, presso il Comune di Assisi al fine di reperire le autorizzazioni rilasciate per gli immobili pignorati. Da tali indagini è risultato che il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 e che il Comune ha rilasciato le seguenti autorizzazioni per riparazione danni e miglioramento sismico a seguito del terremoto del settembre 1997:

*Permesso di costruire n.200 del 17/11/2004 (All.to n°5a/5b),*

*Permesso di costruire n.428 del 29/11/2005 – variante al P.C.*

*n.200/2004 (All.to n°5c/5d). Certificato di agibilità n.223 del*

*07/11/2006 (All.to n°5e). Risulta emesso in data 12/08/2020*

*L'Attestato di Prestazione Energetica classe F (All.to n°3b allegato*

*alla costituzione del diritto di abitazione). Gli immobili pignorati sono*

*sostanzialmente conformi alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate.*

Nel piano regolatore vigente nel Comune di Assisi l'area in cui insiste

il fabbricato in oggetto è identificata *Zona TB.e 6 "Tessuti di*

*formazione recente prevalentemente residenziali in completamento"*

*(art.3.3.2 Norme di Attuazione PRG – parte operativa del Comune di Assisi) (All.to n°5f).*

**Paragrafo 10 – Descrizione analitica dei beni pignorati;**

L'Appartamento è costituito da una unità abitativa da cielo a

terra, facente parte di un piccolo complesso a schiera che si articola

in piano interrato, piano terra, piano primo e soffitta **(All.to n°7 foto**

**n°3).** L'edificio ha forma rettangolare con facciata lineare in buono stato di conservazione. L'edilizia è di tipo civile. Dalla pubblica via si accede al portone da cui si entra nell'atrio di ingresso ed alla rampa di scale che conducono ai piani primo e al piano interrato. L'appartamento risulta composto al piano interrato dal magazzino con un bagno (**All.to n°7 foto n°16, 17 e 18**), al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, un bagno e un balconcino (**All.to n°7 foto da n°5 a n°8**), al piano primo da tre camere da letto, un bagno e un disimpegno (**All.to n°7 foto da n°9 a n°13**), dal quale attraverso una botola con scala retrattile si accede alla soffitta con lucernai (**All.to n°7 foto n°14 e 15**).

Garage al piano sottostrada. Vi si accede sia dall'esterno da viale Giovanni XXIII attraverso un portoncino e una porta basculante (**All.to n°7 foto n°4, 19 e 20**) che dall'interno dal vano scale attraversando il magazzino.

### **Componenti edilizie e costruttive**

#### *Appartamento*

*Tetto:* a falde – *Pareti esterne:* rivestimento in pietra rosa di Assisi e mattoncini unito a marcapiano intonacati con livello manutentivo buono – *Struttura:* c.a. e muratura - *Solaio* in laterocemento - *Ascensore:* assente

*Portoncino d'ingresso:* Tipologia: anta singola a battente, Condizioni: buone -

*Infissi interni:* Materiale: alluminio e vetrocamera, Condizioni: ottime – *Infissi*

*esterni:* Persiane Materiale: legno, Condizioni: buone; *Porte interne:* Tipologia:

legno tamburato, Condizioni: ottime - *Scala:* Tipologia: a rampa unica, *Ringhiera:*

in ferro, *Servoscala:* assente, Condizioni: buone - *Pareti e soffitti:* intonacati e

tinteggiati – *Pavimentazione interna di tutti i livelli e Rivestimenti cucina e bagno:*  
gres e piastrelle in monocottura.

### **Impianti tecnologici**

*Citofonico:* videocitofono- *Elettrico residenziale:* Tipologia: sottotraccia –  
Tensione 220V - *Idrico:* Impianto allacciato a rete pubblica - *Fognatura:* rete di  
smaltimento collegata a pubblica fognatura - *Telefonico:* impianto sottotraccia di  
tipo tradizionale - *Termico (riscaldamento ed acqua sanitaria):* Tipologia:  
autonomo con caldaia a gas – *Diffusori:* radiatori in alluminio a parete.  
Condizionamento: assente.

### ***Paragrafo 11 – Criteri di stima e valutazione dei beni pignorati (punto 11 del quesito);***

#### ***11.1 Criterio di Stima adottato***

Il calcolo estimativo per la determinazione del valore economico dell'immobile in oggetto si baserà sulla determinazione dell'attuale valore commerciale, facendo ricorso al metodo di stima sintetico-comparativo per valori tipici. Tale metodo di stima si basa sull'applicazione dei prezzi unitari per metro quadrato realizzatisi nel mercato immobiliare della zona riferiti all'attualità, tenendo conto delle caratteristiche tecnico-funzionali dell'immobile, della sua ubicazione, dello stato di conservazione, della destinazione d'uso, dell'accessibilità, dell'appetibilità e degli altri fattori sia intrinseci e che estrinseci. Consultando la *banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale dei Beni immobiliari*, relativi al II semestre 2023 dichiarati (**All.to 6**), risulta che i valori unitari rilevati dallo stesso riferiti al metro quadrato di superficie commerciale

(lorda), per unità immobiliari della medesima destinazione di quella in oggetto, ubicate nella medesima zona, oscillano per l'abitazione tra un valore minimo di 910€/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 1.250€/m<sup>2</sup> determinati sulla base delle contrattazioni avvenute. Dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati dell'Agenzia delle Entrate (All.to 6), si sono individuati prezzi che vengono riportati in forma sintetica nella seguente tabella:

Periodo	Corrispettivo dichiarato	m <sup>2</sup> Pertinenze	m <sup>2</sup> Residenziale	SUP COMM	€/m <sup>2</sup>
FEBBRAIO '23	155.000,00	36	170	188	824,00
LUGLIO '23	114.440,00	43	144	166	691,00
SETTEMBRE '23	140.000,00	22	143	154	909,00

Si sono anche consultati i dati desunti dal listino del *borsino immobiliare Bii Umbria* - Camera di Commercio dell'Umbria - i cui valori unitari nel IV trimestre 2023 per gli immobili definiti abitabile oscillano tra un valore minimo di 700€/m<sup>2</sup> ed un valore massimo di 1.200€/m<sup>2</sup>. Inoltre, si sono individuati sui siti internet del settore immobiliare nei giorni di indagine annunci di vendita di beni con analoghe caratteristiche (All.to 6).

Sito vendite immobiliari	Localizzazione immobile	Sup. comm. m <sup>2</sup>	Prezzo €/ m <sup>2</sup>
Immobiliare.it	Via Lorenzo Perosi	125	1320
Immobiliare.it	Viale Giovanni XXIII	105	1029
Immobiliare.it	Via Madonna dell'ulivo	188	1200
Casa.it	Zona nuova	173	1067
Casa.it	Viale Giovanni XXIII	207	1329
Casa.it	Via San Benedetto	150	1233

I valori così reperiti sono stati selezionati in base alla realtà del bene oggetto di stima e alle realtà storiche del momento di

riferimento della presente valutazione al fine di giungere alla determinazione di valori certi ed attendibili sui quali basare il presente giudizio di stima, escludendo i valori minimo e massimo, tenendo conto delle aggiunte/detractions ai valori unitari per le particolari condizioni intrinseche ed estrinseche del bene risultando così possibile attribuire all'immobile il seguente valore unitario pari a 1.026,00€/m<sup>2</sup>.

Per quanto concerne i criteri di valutazione, si precisa che: le consistenze degli immobili sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base del D.P.R. 138/98 All.to C, con riferimento alla planimetria catastale ed ai rilievi effettuati sul posto.

Descrizione	Sup. calpestabile	Coeff. correttivi	Sup. convenzionale
-------------	-------------------	-------------------	--------------------

**Piano T**

Ingresso	9,53	1,2	11,44
Soggiorno	27,90	1,2	33,48
Cucina	11,88	1,2	14,26
Disimpegno	1,01	1,2	1,21
Bagno 1	3,85	1,2	4,62
Balconcino	4,48	0,3	1,34

**Piano 1°**

Corridoio	5,97	1,2	7,16
Camera 1	9,98	1,3	13,97
Camera 2	18,00	1,2	21,60
Camera 3	16,79	1,2	20,15
Bagno 2	6,39	1,2	7,38

Vano scala	6,15	1,2		7,38
------------	------	-----	--	------

<b>TOTALE</b>	<b>121,93</b>			<b>143,28</b>
---------------	---------------	--	--	---------------

**Piano Soffitta**

Soffitta	43,6	1,1	x0,5	23,98
----------	------	-----	------	-------

Sottotetto	19,52	1,1	x0,3	6,44
------------	-------	-----	------	------

<b>TOTALE</b>	<b>63,12</b>			<b>30,42</b>
---------------	--------------	--	--	--------------

**Piano -1**

Magazzino	21,99	1,3	x0,5	14,29
-----------	-------	-----	------	-------

Bagno 3	3,32	1,2		1,99
---------	------	-----	--	------

<b>TOTALE</b>	<b>25,31</b>			<b>16,28</b>
---------------	--------------	--	--	--------------

Descrizione	Sup. lorda	Coeff. correttivi		Sup. convenzionale
-------------	------------	-------------------	--	--------------------

<b>Garage</b>	31,48	1,2	x0,5	19,00
---------------	-------	-----	------	-------

<b>TOTALE Appartamento (190m<sup>2</sup>)+Garage (19m<sup>2</sup>)</b>				<b>209,00</b>
--	--	--	--	---------------

**11.2 Fonti di informazione**

Le fonti di informazione a cui si è fatto riferimento, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, sono: le principali banche dati disponibili on line quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il listino dei prezzi degli immobili accertati presso la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria oltre al sito internet del settore immobiliare [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [casa.it](http://casa.it) (All.to 6).

**11.3 Valutazioni delle superfici**

Destinazione	Sup. commerciale	Valore unitario €/m <sup>2</sup>	Valore totale €
Appartamento	209m <sup>2</sup>	1.026,00	<b>214.434,00</b>

Il valore espresso tiene debitamente conto dello stato

manutentivo generale. Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze e accessori, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e/o sono gravate, nonché di tutti i patti a favore e contro.

#### *11.4 Adeguamenti e correzioni della stima*

Si applica una riduzione del 10%, in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, per cui:

$$214.434,00 - (214.434,00 \times 10\%) = \text{€}192.990,60.$$

**Valore arrotondato €193.000,00**

### ***Paragrafo 12 – Conclusioni e Attestazione invii copie perizia.***

#### *12.1 Conclusioni*

In riferimento ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione sulla base degli atti di causa, delle risultanze dei sopralluoghi, delle ricerche effettuate e delle considerazioni espresse nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di sintetizzare il contenuto di quanto precede:

- il bene pignorato risulta intestato a nome di [REDACTED].
- Sul bene pignorato risulta la costituzione di diritto di abitazione a titolo oneroso per anni 20 dal 10/09/2020 a favore della sig.ra [REDACTED].
- La vendita dei diritti di proprietà del bene pignorato è da effettuarsi in un unico lotto, il cui valore, è stato determinato pari a:

**Lotto UNICO**

**€193.000,00**

## 12.2 Attestazione invii copie perizia

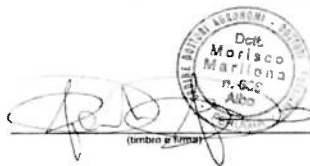
Il sottoscritto tecnico dichiara di aver trasmesso alle parti a mezzo pec copia dell'elaborato peritale comprensivo degli allegati: alla mail del custode [REDACTED]; del legale del creditore procedente [REDACTED] dell'esecutato [REDACTED].

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegno la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Perugia li 29/07/2024

il C.T.U. Dr. Marilena Morisco



### **Documentazione allegata:**

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Planimetrie e visure catastali (n.5 allegati)
- 3) Ispezione ipotecaria (n.2 allegati)
- 4) Atto di Provenienza (n.3 allegati)
- 5) Pratiche edilizie (n.6 allegati)
- 6) Banca dati quotazioni immobiliari
- 7) Documentazione fotografica



Ricevuta di avvenuta trasmissione a mezzo PEC dell'elaborato peritale al custode, al legale del creditore precedente e al legale del debitore.

Bozza ordinanza di vendita

Copia Perizia Privacy

**TRIBUNALE CIVILE di PERUGIA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni**

***Esecuzione Immobiliare n°198/2023 promossa da [REDACTED]  
s.r.l. tramite [REDACTED] contro [REDACTED].***

Il sottoscritto CTU Dott. Agronomo Marilena Morisco in data 28/04/2024 depositava telematicamente la relazione di CTU unitamente agli allegati. In data 16/05/2024 l'avv. Luna Fontana, presso la quale ha eletto domicilio l'avv. Ceveriano Calderon Cerna difensore dell'esecutata [REDACTED], ha trasmesso alla sottoscritta osservazioni alla CTU a mezzo posta elettronica certificata. Come disposto dal G.E. all'udienza del 28/05/2024 si risponde compiutamente alle Osservazioni formulate di cui ai punti da 1.1 a 1.5

1.1

Per quanto riguarda il presunto mancato riferimento ad atti notarili si rappresenta che, come riportato sia in relazione che nell'allegato 6, si è fatto riferimento al servizio "Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati", il quale consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1 gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali. I dati sono desunti dai modelli per l'adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita relativi a unità immobiliari censite al Catasto

Fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà. A titolo di completezza si allega l'informativa dell'Osservatorio del mercato immobiliare sulla "Consultazione valori immobiliari dichiarati" (**All.to n.1**).

1.2

Il CTU si è attenuto, come si evince dalla tabella a pag.19 e 20 della propria relazione, a quanto richiesto dal G.E. nel decreto di nomina: "... 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...". Il sottoscritto CTU, al fine di individuare il valore di mercato espresso a metro quadro dell'immobile, ha consultato le quotazioni di riferimento della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e quella della Camera di commercio (**All.to n.2**), che entrambe esprimono il valore unitario in euro/m<sup>2</sup> facendo riferimento alla superficie lorda calcolata con i criteri stabiliti all'allegato C del DPR 138/1998 che definisce le "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Pertanto si è ritenuto opportuno determinare la superficie commerciale secondo tali criteri.

1.3

Confermando il riferimento al DPR 138/98, si riferisce che la citazione della norma UNI10750 è un mero refuso di stampa.

1.4

Non risultano Leggi che occorra obbligatoriamente adottare per determinare la superficie commerciale da cui derivare il valore economico di un immobile. La superficie commerciale rappresenta una misura convenzionale e fittizia data dalla somma delle superfici principali e di quelle secondarie, ciascuna rapportata al relativo criterio di ponderazione. La superficie così calcolata viene utilizzata per determinare il valore di un immobile. Il manuale della banca dati quotazioni dell'Osservatorio del Mercato immobiliare OMI (disponibile nel sito dell'Agenzia delle Entrate), fornisce indicazioni dettagliate nelle Istruzioni tecniche - Allegato 5.

1.5

Il tecnico incaricato applica un diverso metodo di calcolo delle consistenze, senza tener conto di quanto richiesto dal G.E. nel decreto di nomina: "*.... 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...*" e assegna alle varie zone dell'immobile valori differenti senza spiegare il criterio adottato.

**Elenco allegati:**

- 1) Informativa dell'OMI sulla "Consultazione valori immobiliari dichiarati"
- 2) Estratto del Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria accertati presso la borsa immobiliare della Camera di Commercio dell'Umbria.

**OSSERVATORIO  
DEL MERCATO  
IMMOBILIARE**



***CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI  
DICHIARATI***



## INFORMAZIONI PER L'UTILIZZO DEI DATI

Contenuti del servizio

Il servizio **Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati** consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita stipulati a partire dal 1 gennaio 2019 e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali, nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari urbane compravendute situate nel territorio nazionale, ad eccezione di quelle nei comuni delle province autonome di Trento (n. 176 comuni) e Bolzano (n. 116 comuni), del Veneto (n. 4 comuni), della Lombardia (n. 2 comuni) e del Friuli Venezia Giulia (n. 43 comuni) dove vige il sistema dei libri fondiari (o sistema tavolare) per la pubblicità immobiliare.

La fonte dei dati

La fonte dei dati è costruita incrociando gli archivi delle note di trascrizione degli atti di compravendita, le note di registrazione degli stessi atti, gli archivi censuari del Catasto e l'archivio delle zone OMI. La chiave di incrocio è l'identificativo catastale dell'unità immobiliare urbana compravenduta.

Dall'archivio della "Pubblicità immobiliare" ogni unità immobiliare urbana contenuta in una nota di trascrizione di un atto di compravendita che ne trasferisce, a titolo oneroso, il diritto di proprietà è, attraverso il proprio identificativo catastale, incrociata negli archivi del Catasto acquisendo le informazioni censuarie (categoria, consistenza/superficie<sup>1</sup> catastale), negli archivi OMI acquisendo le informazioni sulla zona OMI di ubicazione e negli archivi del Registro acquisendo le informazioni relative al corrispettivo dichiarato nella transazione.

Nel prospetto che segue sono riportate le informazioni utilizzate nel servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati.

Archivi	Informazioni acquisite
<b>Note di trascrizione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– data atto</li> <li>– identificativo catastale u.i.u.</li> <li>– diritto trasferito</li> <li>– quota trasferita</li> </ul>
<b>Dati censuari catasto fabbricati</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– categoria</li> <li>– consistenza/superficie<sup>1</sup></li> </ul>
<b>Banca dati zonizzazione OMI</b>	– zona OMI
<b>Note di registrazione</b>	– corrispettivo dichiarato

Quali atti sono consultabili

Le informazioni accessibili tramite il servizio Consultazione valori immobiliari dichiarati sono esclusivamente quelle relative ad **atti di compravendita a titolo oneroso nei quali tutti gli immobili<sup>2</sup> sono trasferiti per l'intero** (escludendo quindi atti nei quali sono compravendute quote immobiliari) **e per il diritto di proprietà** (esclusi quindi atti nei quali sono trasferiti altri tipi di diritto quali ad esempio nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie, diritto di abitazione, ecc.) e che inoltre costituiscano negozi fiscali omogenei (non vi siano cioè diversi negozi fiscali nello stesso atto, come ad esempio atti nei quali più soggetti acquistano in regimi fiscali diversi).

<sup>1</sup> Per gli atti di compravendita trascritti a partire dal 24/03/2021, qualora prevista e disponibile, in luogo della consistenza catastale è esposta la superficie catastale, espressa in metri quadrati, calcolata secondo i criteri dettati dal DPR 138/1998, allegato C.

<sup>2</sup> Si tratta di atti nei quali sono state compravendute unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati eventualmente insieme a particelle terreni, delle quali però non sono fornite informazioni censuarie né sono visualizzate in mappa. Non sono oggetto del servizio di consultazione gli atti di compravendita nei quali sono trasferiti esclusivamente particelle terreni.

**Il corrispettivo**

Il corrispettivo dichiarato, desunto come già detto dalle Note di registrazione degli atti di compravendita, è individuato adottando i criteri di seguito descritti.

Va innanzitutto chiarito che il corrispettivo dichiarato riportato in ogni “scheda atto”, restituita dal servizio una volta definiti i criteri di ricerca, rappresenta il valore riferito al complesso degli immobili oggetto della transazione sottoscritta nell’atto di compravendita.

Per gli atti di compravendita nei quali è indicato nella nota di registro il prezzo ai sensi del comma 497 dell’art.1 della Legge n. 266 del 2005 (finanziaria 2006), in quanto chi acquista ha espresso la volontà in atto di avvalersi del cosiddetto regime di prezzo/valore, il corrispettivo dichiarato è il valore indicato nel campo «prezzo» della Nota di registro.

Nel caso in cui il campo «prezzo» non risulta compilato, viene assunto come corrispettivo dichiarato il valore presente nel campo «imponibile». Ciò avviene in tutti i casi, anche quando, seppur presente un valore nel campo «prezzo», i soggetti o gli immobili non presentano i requisiti di base per l’applicazione del regime prezzo/valore (ad esempio quando si acquista un immobile non residenziale, quando il soggetto acquirente non è una persona fisica o quando la transazione rientra nel regime fiscale IVA), oppure, al contrario, presentano tali requisiti ma, erroneamente, la compilazione di tale campo è omessa.

Per gli atti di compravendita che non ricadono nel regime prezzo/valore il corrispettivo dichiarato è rappresentato dal valore imponibile ai fini fiscali (che per norma rappresenta il prezzo corrisposto nella transazione).

In assenza di valori, prezzo o imponibile, dai quali desumere il corrispettivo dichiarato l’atto non sarà visualizzato.

I corrispettivi dichiarati restituiti nelle schede atto sono quindi i valori, selezionati con i criteri appena citati, riportati nel modello compilato per l’Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione, così come accettati alla presentazione dell’atto di compravendita e non sono aggiornati per eventuali successivi interventi correttivi, quali possono essere rettifiche dell’ufficio accettante o dello stesso soggetto dichiarante.

Per una serie di ulteriori ragioni, più avanti esemplificate, il dato disponibile potrebbe non rappresentare l’effettivo corrispettivo scritto in atto. La scelta che si è effettuata è quella di esporre i dati come risultano dal modello, senza sottoporli, se non all’applicazione dei criteri già descritti, ad alcun algoritmo di individuazione di possibili valori anomali, ciò per evitare di omettere informazioni che potrebbero invece rilevarsi corrette.

Particolare attenzione, quindi, va posta su quelle schede atto con “corrispettivi dichiarati” che appaiono alla consultazione anomali, perché presentano evidenti scostamenti dai valori correnti di mercato, sia perché troppo bassi sia perché troppo elevati.

Tralasciando gli errori materiali che possono causare tali anomalie (uno zero in meno o uno zero in più), può ad esempio accadere che, a fronte di un atto con tutti i requisiti per l’adesione al regime prezzo/valore (ad esempio un’abitazione acquistata da una persona fisica), il corrispettivo dichiarato visualizzato in una scheda atto sia prossimo al suo valore fiscale (cioè quel valore ricavato dal prodotto della rendita catastale dell’immobile per un coefficiente moltiplicatore dettato dalle norme sull’imposta di registro). Ciò può verificarsi sia quando nella nota di registrazione il campo prezzo non è stato riempito, come già descritto in precedenza, sia nei casi in cui questo campo è stato compilato ma erroneamente, inserendo invece del prezzo il valore imponibile (in questo caso appunto il valore catastale). Per i criteri descritti il servizio restituisce, in questi specifici casi, nella scheda atto un valore del *corrispettivo dichiarato* non coerente con quanto sancito nell’atto di compravendita per effetto di un errore di compilazione.

**Anonimizzazione  
dati personali**

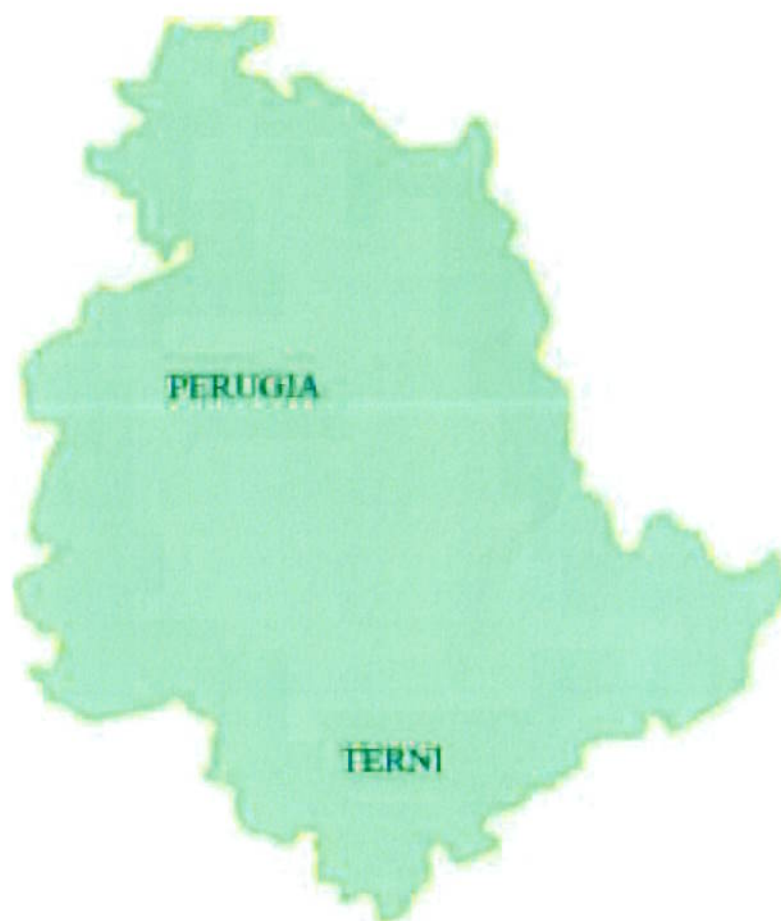
Infine si rammenta che, al fine di tutelare i dati personali associabili alle compravendite immobiliari, il servizio "Consultazione valori immobiliari dichiarati" consentirà, selezionati l'intervallo temporale e l'area territoriale di interesse, di accedere alle informazioni contenute negli atti, georeferendo gli immobili oggetto delle transazioni ricercate su una mappa con grafi stradali, solo in presenza di un minimo di cinque atti individuati. In tal caso sarà possibile consultare le schede-atto, non associabili però ai singoli POI (Point of interest) degli immobili compravenduti visualizzati sulla mappa nella finestra grafica. In questo modo è stata applicata una forma di anonimizzazione dei dati volta a impedire, con l'impiego di mezzi ragionevoli, l'identificazione dei soggetti coinvolti.





# LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA



ACCERTATI PRESSO LA  
BORSA IMMOBILIARE

IV° Trimestre 2023



# LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

IV° Trimestre 2023



*Aderente al Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari*

**E' vietata la riproduzione, anche parziale, di scritti e disegni.**

Presentazione	4	Montone	33
Avvertenze importanti	5	Nocera Umbra	34
Criteri utili per la misurazione degli immobili	5	Norcia	35
Indicazioni utili sulla lettura	6	Passignano sul Trasimeno	36
Organi statuari	7	Pietralunga	37
Tariffe di mediazione	7	Spello	38
Servizio stime	8	Spoletto – Vendite	39
Note di mercato	9	Spoletto – Affitti	40
Perugia – Vendite	12	Todi	41
Perugia – Affitti	13	Torgiano	42
Assisi	14	Umbertide	43
Bastia Umbra	15	Terni – Vendite	46
Bastia Umbra – Affitti	16	Terni – Affitti	47
Bettona	17	Acquasparta	48
Castiglione del Lago	18	Amelia	49
Città della Pieve	19	Amelia – Affitti	50
Città di Castello – Vendite	20	Avigliano Umbro	51
Città di Castello – Affitti	21	Fabro	52
Corciano	22	Montecastrilli	53
Deruta	23	Narni – Vendite	54
Foligno – Vendite	24	Narni – Affitti	55
Foligno – Affitti	25	Orvieto – Vendite	56
Fossato di Vico	26	Orvieto – Affitti	57
Gualdo Tadino	27	Sangemini – Vendite	58
Gubbio	28	Sangemini – Affitti	59
Magione	29	Stroncone – Vendite	60
Magione – Affitti	30	Stroncone – Affitti	61
Marsciano	31	Elenco operatori accreditati presso	
Montefalco	32	la Borsa Immobiliare dell'Umbria	62

Periodico trimestrale della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura dell'Umbria  
 Direttore responsabile: Dr. Mario Pera  
 Autorizzazione del Tribunale di Perugia n. 25 del 3 Giugno 2000



Borsa Immobiliare dell'Umbria

Via Cacciatori delle Alpi, 42

06121 – Perugia

Tel. 075/5748443

e-mail: [prezzi.pg@umbria.camcom.it](mailto:prezzi.pg@umbria.camcom.it)

PEC: [cciaa@pec.umbria.camcom.it](mailto:cciaa@pec.umbria.camcom.it)

[www.bii.it](http://www.bii.it)

Apertura al pubblico:

dal lunedì al venerdì

9.00 – 12.30

Camera di Commercio Industria

Artigianato e Agricoltura dell'Umbria

Sede legale: Via Cacciatori delle Alpi, 42

Sede di Terni: Largo Don Minzoni, 6

Tel. 075/57481 – Fax 075/5748205

## Note di mercato relative al IV° trimestre 2023

Mercato proiettato verso l'acquisizione di nuove abitazioni efficientate che non trova riscontro nell'offerta molto limitata del mercato di riferimento. Per gli immobili nuovi si osserva come, dalla rilevazione della domanda e dell'offerta, i costi di costruzione siano aumentati con ripercussioni sul prezzo di vendita degli stessi. Per gli immobili usati offerta e domanda in lieve calo. Si rileva altresì che, a seguito dell'incremento della domanda delle locazioni abitative, il prezzo delle stesse si attesta nella parte alta della forchetta del prezzo riportato nel Listino.

### Perugia

#### Residenziale

Domanda: in lieve diminuzione – privilegiati gli immobili con rifiniture di pregio, antisismici, a basso consumo energetico e dotati di ampi spazi esterni (terrazzi, giardini)  
Offerta: in lieve diminuzione  
Prezzi: in lieve aumento sulle nuove costruzioni

#### Terziario e industriale

Domanda: in lieve diminuzione – orientata a posizioni strategiche  
Offerta: stazionaria  
Prezzi: stazionari

#### Terreni

Domanda: in lieve diminuzione per i terreni agricoli e per i terreni edificabili  
Offerta: stazionaria  
Prezzi: stazionari

### Terni

#### Residenziale

Domanda: in lieve diminuzione – privilegiati gli immobili con rifiniture di pregio, antisismici, a basso consumo energetico e dotati di ampi spazi esterni (terrazzi, giardini)  
Offerta: in lieve diminuzione  
Prezzi: in lieve aumento sulle nuove costruzioni

#### Terziario e industriale

Domanda: in lieve diminuzione – orientata a posizioni strategiche per le medie superfici  
Offerta: in lieve diminuzione  
Prezzi: in lieve calo

#### Terreni

Domanda: in lieve diminuzione per i terreni agricoli e per i terreni edificabili  
Offerta: stazionaria  
Prezzi: stazionari