

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**- TERZA SEZIONE CIVILE -**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA GIUDIZIARIA**

Nella PROCEDURA ESECUTIVA Nr. 463/2017 R.G. Es. Imm.  
promossa da:

➤ **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**

contro

➤

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa GIULIA MARIA LIGNANI , nella esecuzione di cui  
all'oggetto, la S.V. Ill.ma con notifica del 12.12.2018 nominava C.T.U. il  
sottoscritto Geom. Antonio Mariotti, il quale accettava l'incarico e  
poneva quindi allo scrivente il seguente quesito .

“ Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la  
completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599  
co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza  
del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o  
inidonei;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è  
completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni  
altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta  
e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10  
giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) provveda quindi :

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le

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

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della 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



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, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; 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



civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di 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 l' assenza di garanzia per vizi a tutela

dell'acquirente;

- 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 delle dichiarazioni 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.

- 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. "

**> INIZIO OPERAZIONI PERITALI E PRIMO ACCESSO**

Effettuate le operazioni preliminari presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Perugia, lo scrivente prendeva accordi telefonici con l' IVG per predisporre un sopralluogo di primo accesso presso l'immobile oggetto di valutazione situato in Perugia, località Sant' Andrea delle Fratte, Via Giuseppe Piermarini n. 1 , per il giorno **17 gennaio 2019** alle ore 9,45 .

Operazioni risultate senza esito in quanto oltre allo scrivente era presente soltanto il rappresentante IVG Sig. \_\_\_\_\_ .

Previo avviso alle parti, Il giorno **4 febbraio 2019** alle ore 16,00 lo scrivente, procedeva quindi ad effettuare un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione e grazie alla presenza in loco della Sig.ra \_\_\_\_\_ , residente presso l'immobile oggetto di valutazione con i suoi tre figli minori, è stato possibile procedere con le operazioni preliminari. Con l'occasione veniva effettuata una rilevazione fotografica degli immobili insieme all'incaricato IVG Sig. \_\_\_\_\_ .

Terminate le operazioni lo scrivente stabiliva con la \_\_\_\_\_ di accordarsi telefonicamente con la stessa per effettuare ulteriori operazioni per il completamento delle rilevazioni metriche, considerata

la necessità di ottenere documentazione grafica attendibile per confrontarsi con i tecnici comunali relativamente agli abusi edilizi riscontrati e quantificarne quindi i relativi costi per le sanatorie.

Per tali ragioni lo scrivente, in data **26 marzo 2019** chiedeva ed otteneva proroga di giorni 30 per effettuare i necessari controlli.

Operazioni che si sono protrate nei giorni successivi con numerose rilevazioni metriche come di seguito riportato.

- Il giorno **28 marzo 2019** alle ore 16,00 previ accordi telefonici con la Sig.ra \_\_\_\_\_, lo scrivente effettuava sopralluogo alla presenza in loco della stessa .

- Il giorno **1 aprile 2019** alle ore 10,00 lo scrivente, procedeva ad effettuare ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione , alla presenza in loco della Sig.ra \_\_\_\_\_, per continuare le operazioni di rilevazione metrica degli stessi

- Il giorno **2 aprile 2019** alle ore 9,15 lo scrivente, procedeva ad effettuare ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione , alla presenza in loco della Sig.ra \_\_\_\_\_, per continuare le operazioni di rilevazione metrica degli stessi

- Il giorno **4 aprile 2019** alle ore 9,30 lo scrivente, procedeva ad effettuare ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione , alla presenza in loco della Sig.ra \_\_\_\_\_, per continuare le operazioni di rilevazione metrica degli stessi.

- Il giorno **8 aprile 2019** alle ore 9,30 lo scrivente, procedeva ad effettuare ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione , alla presenza in loco della Sig.ra \_\_\_\_\_ per

continuare le operazioni di rilevazione metrica degli stessi.

- Il giorno **9 aprile 2019** alle ore 10,15 lo scrivente, procedeva ad effettuare ulteriore sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione , alla presenza in loco della Sig.ra \_\_\_\_\_ per completare le operazioni di rilevazione metrica degli stessi.

Da quanto sopra esposto vado al capitolo che segue.

➤ **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

I beni oggetto di valutazione risultano ubicati in Comune di Perugia, località S. Andrea delle Fratte, Via Giuseppe Piermarini n. 1 (già Via del Castellano n. 3) e sono rappresentati da un edificio residenziale fornito di garage, con circostante corte pertinenziale adibita a giardino, ove insistono due annessi e una piscina .

Come mostrato dalla documentazione allegata, i beni immobili risultano inseriti in una striscia di terreno classificata Centro Storico, all'interno di una zona C.A.I. occupata prevalentemente da capannoni industriali.

L'edificio principale fiancheggia la Via Sandro Penna limitrofa al lotto e con uno spigolo si trova a diretto contatto con la linea di demarcazione tra le due proprietà.

Tramite un cancello carrabile o uno pedale attiguo realizzati sul lato maggiore del lotto, che risulta tutto opportunamente recintato, si accede alla proprietà e quindi direttamente all'immobile principale che si presenta con il prospetto maggiore rivolto verso l'ingresso.

L'edificio in muratura , rappresentato da un vecchio casale colonico in pietra arenaria e mattoni, è stato realizzato su tre piani fuori terra collegati tra loro da una scala esterna e una interna ubicata nel

soggiorno del piano terra .

A sinistra rispetto all'ingresso, risulta l'esistenza di due annessi in muratura con una piscina limitrofa realizzata in cemento armato e posizionata sulla zona terminale del giardino.

Nell'insieme la proprietà si trova ubicata in una posizione favorevole per quanto riguarda i servizi offerti dalle zone limitrofe.

Infatti a breve distanza si trovano i centri abitati di S.Andrea delle Fratte, S.Sisto, Case Nuove di Ponte della Pietra, Strozzacapponi, Castel del Piano, S.Mariano , Santa Sabina e il polo Ospedaliero di S.Maria della Misericordia.

A) DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE PRINCIPALE AD USO ABITATIVO

PIANO TERRA. Tramite un portoncino ubicato di fronte ai cancelli di ingresso al lotto, si accede in un locale di forma regolare di mq. 8,18, nei pressi di un w.c. realizzato di fronte all' ingresso con una superficie di mq. 5,40.

Tramite un'apertura sul muro maestro si accede al locale limitrofo posizionato a destra rispetto all'ingresso che si presenta con una superficie di mq. 17,66. L' ultimo locale sul lato destro è rappresentato da un'ampia cucina di mq. 18,41.

Tramite un'apertura sul muro maestro a sinistra dell'ingresso, si raggiunge il soggiorno, ampio locale della superficie di mq. 34,10 ove risulta posizionata una rampa di scale che collega il piano terra con il piano primo. Ultimo locale posto in aderenza con il soggiorno è rappresentato da un ambiente studio di mq. 17,87. Il vano confina con il

garage, costituito da un ampio locale di mq. 28,51 raggiungibile dall'esterno.

Sul lato opposto all'ingresso nell'angolo destro dell'edificio si trova ubicata una veranda aperta su due lati di circa 6,00 mq. che contiene un forno e un piccolo ripostiglio.

Il Piano Terra presenta mediamente una altezza media interna di mt. 2,65 e superficie calpestabile pari a mq. 101,62 escluso il terrazzo e la veranda.

#### PIANO PRIMO.

Tramite la rampa di scale esterna si raggiunge l'ingresso-soggiorno all'appartamento, costituito da un ampio locale della superficie di mq. 28,20. Attraverso un'apertura realizzata sul muro maestro si raggiunge un ambiente adibito a camera della superficie di mq. 10,69, con un w.c. limitrofo di mq. 4,91. Tramite un corridoio che diparte dall'ingresso con una superficie di mq. 10,84, si raggiunge un'altra camera da letto di mq. 19,18. L'ambiente w.c. limitrofo presenta una superficie di mq. 5,82. Gli ultimi due ambienti sono rappresentati da un' ampia camera da letto di mq. 18,75 fornita di locale cabina-armadio di mq. 8,34.

Il Piano Primo presenta mediamente una altezza media interna prevalente di mt. 3,30 e superficie calpestabile pari a mq. 106,73.

All'esterno si trova un ampio terrazzo di mq. 38,00 che sovrasta il sottostante garage .

#### PIANO SECONDO.

Tramite l'apertura interna sul muro maestro nei pressi dell'ingresso al Piano Primo e una piccola rampa di scale si raggiunge l'unico ambiente

del secondo piano adibito a camera da letto, con una superficie calpestabile di circa 20,00 mq. compreso l'ingombro della scala.

Il Piano Secondo presenta mediamente una altezza media interna di mt. 3,00 .

#### B) ANNESSO PRINCIPALE.

##### PIANO TERRA.

Anche tale immobile destinato precedentemente a magazzino, ha subito intervento di manutenzione con l' integrale trasformazione ad abitazione, contestualmente ai lavori di ristrutturazione eseguiti circa 10 anni or sono sull'immobile principale.

Il piano terra presenta due ingressi di cui uno apre in un piccolo appartamento realizzato sul retro dell'edificio costituito da ingresso-soggiorno di mq. 14,21, w.c. di mq. 4,09 e un'ambiente senza finestre della superficie di mq. 8,80.

L'altro portoncino apre in un ampio locale ingresso-soggiorno della superficie d mq. 58,58. Adiacente allo stesso troviamo un locale destinato a w.c., con la superficie di mq. 4,09.

Il Piano Terra presenta una altezza media interna di circa mt. 2,65 e superficie calpestabile pari a Mq. 91,39.

##### PIANO PRIMO.

Tramite la rampa di scale situata nei pressi dell'ingresso si raggiunge il piano primo costituito da vari spazi tra loro delimitati da tramezzature interne in cartongesso e un w.c. come di seguito descritti.

Tramite un corridoio della superficie di mq. 7,62, si raggiunge il primo ambiente della superficie di mq. 16,60 ove risulta annesso un ripostiglio



di mq. 7,12 . Il locale attiguo è costituito da un ambiente adibito a camera di mq. 14,57. Il vano confina con un ampio ambiente camera della superficie di mq. 18,94 e allo stesso risulta annesso un ripostiglio di mq. 9,38. L'ultimo vano è rappresentato da un w.c. di mq. 6,38.

Il Piano Primo presenta una altezza media interna di circa mt. 2,20 e superficie calpestabile pari a mq. 80,61.

#### C) ANNESSO SECONDARIO.

Anche il piccolo immobile precedentemente destinato a pollaio, risulta interessato ai lavori di ristrutturazione che lo hanno coinvolto integralmente. Oggi si presenta come unico ambiente di circa 24 mq. e altezza media interna di circa mt. 3,05, con una grande vasca idromassaggio in muratura realizzata sul lato sinistro rispetto all' ingresso.

#### D) PISCINA

La piscina realizzata in cemento armato circa 10 anni or sono , presenta una superficie complessiva di circa mq. 80.

#### E) GIARDINO

Il giardino detratte le porzioni di superfici di ingombro dei fabbricati e della piscina, nell'insieme presenta una superficie di circa mq. 1.680,00.

Da quanto sopra esposto vado al seguente capitolo.

#### ► CONSIDERAZIONI GENERALI

Gli immobili, ristrutturati con prevalenti caratteristiche residenziali, nell' insieme si presentano in buone condizioni generali ma sfavorevoli dal punto di vista posizionale , trovandosi praticamente a ridosso della Via Sandro Penna e oltre tutto racchiusi all'interno di una zona

industriale.

Per quanto riguarda l'aspetto esteriore dell'immobile principale , questo presenta prospetti ben rifiniti e stuccati nei giunti di congiunzione tra i conci di pietra arenaria e mattoni che costituiscono le murature portanti esterne , con caratteristiche tipiche dei casali umbri.

All'interno gli immobili si trovano egregiamente rifiniti con pavimenti prevalentemente rivestiti da lastre di pietra chiara a differenza dell'annesso principale ove il pavimento è stato realizzato in listelli di parquet. Anche i bagni si presentano rivestiti con buone finiture e completi di sanitari di buona qualità .

Tutti gli immobili in generale sono forniti di adeguati impianti tecnologici e per ogni edificio risulta l'esistenza di impianto termico con caldaia propria e corpi scaldanti in alluminio .

Anche gli impianti elettrici risultano adeguati, realizzati sottotraccia e forniti di salvaviva.

Gli infissi di porte e finestre sono realizzati in legno di buona fattura.

L'immobile principale con i detti lavori di ristrutturazione , oltre alla modifica di alcune porte e finestre , risulta parzialmente regolare in quanto al piano terra ha subito una integrale trasformazione con il cambio d'uso ad abitazione. Inoltre è stata creata una scala interna di collegamento con il piano superiore ove gli spazi interni hanno subito una trasformazione nella distribuzione rispetto al progetto originario.

Anche l'annesso principale è stato completamente ristrutturato con cambio d'uso ad abitazione , fornito di buone finiture che hanno completamente stravolto la precedente destinazione a magazzino.

L'immobile si presenta con una nuova copertura realizzata completamente con strutture principali e secondarie in legno.

Il Piano Terra è fornito di due accessi di cui uno apre in un mini appartamento fornito di w.c., mentre l'altro apre in un ambiente che risulta molto più ampio rispetto ai vani precedentemente descritti e anch'esso fornito di w.c.

La rampa di scale conduce al piano primo, ove si individuano vari spazi opportunamente delimitati da tramezzature in cartongesso e illuminati da finestre a tetto tipo velux.

L'annesso più piccolo anche se ristrutturato come i precedenti, con integrale trasformazione rispetto all'originaria destinazione a pollaio, è costituito da un unico ambiente interno ove risulta realizzata una grande vasca idromassaggio in muratura, rivestita con materiale ceramico. A differenza del precedente manufatto, questo secondo annesso, essendo privo di un bagno e quindi dei requisiti minimi sanitari in quanto presenta una superficie interna inferiore ai previsti 28 mq., esclude la possibilità di poterlo individuare come unità a se stante, ma si potrà considerare soltanto pertinenza dell'abitazione principale.

Nello spazio retrostante l'annesso principale è stata realizzata una piscina in cemento armato della superficie complessiva di circa mq. 80.

Nei pressi del manufatto esiste un piccolo spazio interrato chiuso da uno sportello metallico, ove si trova alloggiato l'impianto di filtraggio.

Da quanto sopra esposto vado al capitolo che segue.

#### ➤ CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Nel prospetto che segue vengono indicate le superfici calpestabili dei

vari ambienti, come risulta dalle allegate planimetrie redatte dallo scrivente in seguito alla rilevazione in loco. La superficie totale che ne deriva (SEL), è da intendersi come area dell'immobile misurata esternamente alle pareti verticali di confine e quindi compresi i muri esterni, alla quota convenzionale di 1,50 mt. dal pavimento interno. Lo stesso criterio di calcolo è stato adottato per gli immobili presi a confronto definiti " comparabili " .

Il calcolo finale per la determinazione della superficie commerciale, prevede la somma tra l'area principale esterna lorda (SEL) e quella derivante dal calcolo delle frazioni delle superfici secondarie , come ad esempio balconi , cantine etc. come indicato nell'allegato foglio di calcolo mediante i cosiddetti " rapporti mercantili" .

#### PROSPETTO DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

##### A) EDIFICIO PRINCIPALE

EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PIANO. T, 1° e 2°	SUPERFICIE CALPESTABILE	QUANTITA' IN PERCENTUALE	SUPERFICIE CALPESTABILE
<u>PIANO TERRA</u>			
<b>1a-INGRESSO</b>	Mq. 8,18	100%	Mq. 8,18
<b>1b -TINELLO</b>	Mq. 17,66	100%	Mq. 17,66
<b>1c -CUCINA</b>	Mq. 18,41	100%	Mq. 18,41
<b>1d - w.c.</b>	Mq. 5,40	100%	Mq. 5,40
<b>1e - SOGGIORNO</b>	Mq. 34,10	100%	Mq. 34,10
<b>1f - studio</b>	Mq. 17,87	100%	Mq. 17,87

<u>PIANO PRIMO</u>			
1g- INGR.-SOGG.	Mq. 28,20	100%	Mq. 28,20
1h - CAMERA	Mq. 10,69	100%	Mq. 10,69
1i - w.c.	Mq. 4,91	100%	Mq. 4,91
1l- CORRIDOIO	Mq. 10,84	100%	Mq. 10,84
1m- CAMERA	Mq. 19,18	100%	Mq. 19,18
1n- BAGNO	Mq. 5,82	100%	Mq. 5,82
1o-CAMERA	Mq. 18,75	100%	Mq. 18,75
1p-SPOGLIATOIO	Mq. 8,34	100%	Mq. 8,34
<u>PIANO SECONDO</u>			
1q- CAMERA-vano s.	Mq. 18,09	100%	Mq. 18,09
<b><u>SUPERFICIE</u></b>			
<b><u>CALP. P.T-1-2</u></b>		<b>MQ. 228,35</b>	
<u>PIANO TERRA</u>			
VERANDA	Mq. 5,89	30%	Mq. 1,80
GARAGE	Mq. 28,51	50%	Mq. 14,25
<u>PIANO PRIMO</u>			
TERRAZZO	Mq. 37,53	50%	Mq. 18,77
<b><u>SUPERFICIE EST.</u></b>			
<b><u>LORDA ( SEL )</u></b>		<b>MQ. 320,00</b>	

ANNESSO PRINCIPALE

<b>ANNESSO PRINCIPALE</b>			
<b><u>PIANO TERRA</u></b>			
1.a - Ingresso	Mq. 58,58	100%	Mq. 58,58
1.b - w.c.	Mq. 5,71	100%	Mq. 5,71
1.c - sec. Ingr.	Mq. 14,21	100%	Mq. 14,21
1.d- CAMERA	Mq. 8,80	100%	Mq. 8,80
1.e - w.c.	Mq. 4,09	100%	Mq. 4,09
SUP. CALP. P.T.	MQ. 91,39		
<b><u>PIANO PRIMO</u></b>			
1.f - corridoio	Mq. 7,62	100%	Mq. 7,62
1.g. CAMERA	Mq. 16,60	100%	Mq. 16,60
1.h - RIPOSTIGLIO	Mq. 7,12	100%	Mq. 7,12
1.i- CAMERA	Mq. 14,57	100%	Mq. 14,57
1.l - CAMERA	Mq.18,94	100%	Mq. 18,94
1.m- RIP.	Mq. 9,38	100%	Mq. 9,38
1.n - w.c.	Mq. 6,38	100%	Mq. 6,38
SUP. CALP. P.1°	MQ. 80,61		
<b>SEL PIANO T-1°</b>	<b>MQ.230</b>		

ANNESSE SECONDARIO

<b>ANNESSE SECONDARIO</b>			
AMBIENTE UNICO	Mq. 24,66	100%	Mq. 24,66
<b>SEL P.T.</b>	<b>MQ. 30,00</b>		

► INDAGINI URBANISTICHE E STORICHE

Dall'esame della documentazione depositata presso gli Uffici Tecnici del Comune di Perugia per gli immobili oggetto di stima risulta la seguente situazione.

EDIFICIO PRINCIPALE

> CONCESSIONE IN SANATORIA N. 4407 DEL 06.11.1989 rilasciata alla Sig.ra \_\_\_\_\_, per avere effettuato una terrazza oltre trasformazione di una finestra in porta-finestra in assenza di licenza edilizia

> CONCESSIONE A COSTRUIRE N. 2174 DEL 05.09.1990 rilasciata alla Sig.ra \_\_\_\_\_, per effettuare il parziale rifacimento del tetto oltre realizzazione di un terrazzo.

> CONCESSIONE EDILIZIA N. 4188 DEL 12.12.1991, rilasciata alla Sig.ra \_\_\_\_\_, per effettuare la costruzione di una recinzione oltre accesso carrabile e pedonale.

> DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' EX ART. 4 DELLA LEGGE 4 DICEMBRE 1993 N. 493 E SUCCESSIVE MODIFICHE (D.I.A.) N. 2328 DEL 03.06.2002, presentata dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ (precedente proprietaria), per eseguire alcune opere su parti di recinzione.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'. Non risulta sia stato rilasciato tale documento .

#### ANNESI.

I due annessi edificati nei pressi dell'edificio principale sono da ritenersi regolari dal punto di vista urbanistico in quanto risultano edificati e quindi esistenti in epoche anteriori come dimostra il loro inserimento nella cartografia E.I.R.A. con il volo del 1968 che ne attesta la loro legittimità (V. documento allegato). Comunque per gli stessi si dovrà presentare una Scia in sanatoria per le trasformazioni che hanno subito con i lavori di ristrutturazione come descritto nel capitolo seguente delle " DIFFORMITA' URBANISTICHE ".

#### ➤ **PRG E VINCOLI URBANISTICI**

Al PRG l'immobile ricade in zona A -Centro Storico come risulta dal documento rilasciato dal Comune di Perugia.

Non è stato richiesto il relativo Cdu in quanto la superficie del lotto , risulta nettamente inferiore ai previsti 5.000 mq.

Da quanto sopra esposto vado al capitolo seguente.

#### ➤ **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

In base ai rilievi di tutti gli immobili oggetto di valutazione effettuati dallo scrivente con successiva restituzione grafica degli stessi, rispetto ai documenti depositati presso gli Uffici Tecnici Comunali sono emerse le seguenti difformità.

#### **IMMOBILE PRINCIPALE AD USO ABITATIVO**

L'immobile risulta parzialmente regolare in quanto, con i lavori di ristrutturazione eseguite circa 10 anni or sono, come riferito al

Firma: Dr. MARIOTTI ANTONIO E-mail: Dr. MARIOTTI ANTONIO@PERUGIA.COM

proposito dalla Sig.ra \_\_\_\_\_, il piano terra ha subito una integrale trasformazione con cambio d'uso ad abitazione. Inoltre è stata creata una scala interna di collegamento con il piano superiore, che risulta cambiato nella distribuzione interna degli spazi rispetto al progetto e nel complesso sono state apportate modifiche in alcune porte e finestre.

#### ANNESSE PRINCIPALE.

Anche tale immobile è stato completamente ristrutturato con cambio di destinazione ad abitazione con buone finiture che hanno completamente stravolto la precedente destinazione a magazzino.

Il Piano Terra è fornito di due accessi di cui uno apre in un mini appartamento fornito di w.c., mentre l'altro apre in un ambiente molto più ampio anch'esso fornito di w.c., porte finestre che aprono verso il giardino e rampa di scale di collegamento con il piano primo, ove risultano vari spazi opportunamente delimitati da tramezzature in cartongesso e illuminati da finestre a tetto tipo velux.

La copertura è stata egregiamente realizzata con struttura principale e secondaria in legno.

#### ANNESSE SECONDARIO

Anche quest'ultimo edificio ha subito una integrale ristrutturazione rispetto all'originaria destinazione a pollaio, e l'unico ambiente interno risulta parzialmente occupato da una grande vasca idromassaggio in muratura rivestita con materiale ceramico.

A differenza del precedente manufatto, questo secondo annesso, essendo privo di un bagno e quindi dei requisiti minimi sanitari in

quanto presenta una superficie interna inferiore ai previsti 28 mq. , non può essere considerata unità abitativa a se stante ma è da ritenersi pertinenza dell'abitazione principale.

#### PISCINA .

Nello spazio retrostante all' annesso principale, è stata realizzata una piscina in cemento armato della superficie complessiva di circa mq. 80  
Pertanto, fatto salvo tutto ciò che ne potrà derivare dagli organi competenti riguardo all'approvazione per quanto concerne la loro regolarizzazione urbanistica, per legittimarli è necessario prendere in esame i costi che derivano dalla istanza in sanatoria, come segue.

#### ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Il costo della sanatoria previsto in € 1.000,00 riguarda ciascun abuso realizzato e quindi interesserà l'abitazione principale, i due annessi e la piscina.

Oltre al costo della sanatoria , per il cambio di destinazione al Piano Terra dell'abitazione principale, comprese le modifiche di alcune porte o finestre, è previsto il pagamento dei seguenti oneri , ai sensi dell'art. 154 L.R. 1/2015 comma 2 .

> Abitazione principale - Piano Terra - Cambio di destinazione d'uso ad abitazione .

- opere primarie : SUC mq. 150 x 9,13 = € 1.369,50

- opere secondarie : SUC mq. 150 x 7,18 = € 1.077,00

- costo di costruzione € 300 +( 150-50 )x7 = € 2.800,00

Totale € 5.246,50

> Annesso principale - Piano terra e primo - Cambio di destinazione

d'uso ad abitazione .

- opere primarie : SUC mq. 228 x 15,22	=	€ 3.470,16
- opere secondarie : SUC mq. 228 x 11,97	=	€ 2.729,16
- costo di costruzione 228 x 326 x 0,05 x 0,8	=	€ 2.973,12
	Totale	€ 9.172,44

> Annesso secondario - Piano terra. Cambio di destinazione d'uso.

- opere primarie : SUC mq. 33 x 15,22	=	€ 502,26
- opere secondarie : SUC mq. 33 x 11,97	=	€ 395,01
- costo di costruzione 33 x 326 x 0,05 x 0,8	=	€ 430,32
	Totale	€ 1.327,59

A tali somme bisognerà aggiungere la spesa per il tecnico necessario per la predisposizione e presentazione degli elaborati presso gli uffici competenti del Comune di Perugia compresa la richiesta di agibilità , oltre regolarizzazione all'Agenzia del Territorio mediante presentazione di Docfa per l'accatastamento delle unità immobiliari , inserimento in mappa dell'annesso secondario e della piscina, con un totale complessivo forfettario , compresi gli oneri dovuti per sanare gli abusi edilizi, pari a € 30.000,00.

➤ **DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI**

I beni immobili sono rappresentati da un fabbricato residenziale, due annessi e corte pertinenziale , il tutto ubicato in Perugia, Loc. S. Andrea delle Fratte, Via Giuseppe Piermarini n. 1 .

All' AGENZIA DEL TERRITORIO DI PERUGIA i beni immobili interessati risultano intestati a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ , proprietà per 1/1 e censiti come segue.

COMUNE DI PERUGIA - CATASTO FABBRICATI.

**Foglio**    **part.**    **sub.**    , Zc. 2, Categoria A/7, Classe 4, Consistenza  
9 vani, Sup. Catastale mq. 209, escluse aree scoperte mq. 202, Rendita  
Euro 836,66 con indirizzo, via del Castellano n. 3 piano T-1-2( oggi via  
Piermarini n. 1).

**Foglio**    **part.**    **sub.**    , Zc. 2, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza  
20 mq. , Sup. Catastale totale mq. 28, Rendita Euro 37,18, Via del  
Castellano n. 3 Piano Terra.

**Foglio**    **part.**    **sub.**    , via del Castellano 3 , Piano Terra,

**Foglio**    **part.**    , Zc. 2, Categ. C/2, Classe 7, cons. 123 mq. sup.  
Totale 163 mq. Rendita Euro 323,97

**Foglio**    **part.**    , Ente Urbano di 461 mq. , (v. Elaborato  
planimetrico - Bene Comune non censibile alla part.    e a tutti i  
sub. della part.    - Giardino).

COMUNE DI PERUGIA - CATASTO TERRENI.

**Foglio**    **part.**    , Ente Urbano di 1304 mq.

**Foglio**    **part.**    , Ente Urbano di 352 mq.

**Foglio**    **part.**    , Ente Urbano di 461 mq.

Per una migliore identificazione si allega elaborato planimetrico.

Per quanto riguarda la particella    constatata l'inesattezza di una  
annotazione riportata nelle riserve con la dicitura " 2 errati elementi  
catastali in atti ", lo scrivente, verificata l'inesattezza di quanto  
affermato, in data 10.01.2019, chiedeva la cancellazione della nota  
mediante opportuna istanza formalizzata presso gli uffici competenti  
del catasto.







Costituita con atto del \_\_\_\_\_ - Data termine: \_\_\_\_\_

TITOLARI DI CARICHE O QUALIFICHE

1) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 501F Domicilio: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ frazione \_\_\_\_\_  
PRESIDENTE CONSIGLIO AMMINISTRAZIONE nominato con atto del 14/02/2007

Durata in carica: A TEMPO INDETERMINATO -

CONSIGLIERE nominato con atto del 14/02/2007

Durata in carica: A TEMPO INDETERMINATO

2) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
- CONSIGLIERE

A TEMPO INDETERMINATO.

Vado in definitiva a riportare le operazioni principali eseguite .

> **ELENCO CRONOLOGICO DELLE OPERAZIONI PERITALI SVOLTE**

Nell' elenco sottostante sono state omesse numerose ricerche e indagini eseguite per individuare i comparabili utilizzati.

- In data 14.12.2018, in riferimento al conferimento dell'incarico professionale ricevuto, lo scrivente Ctu dichiarava telematicamente la propria disponibilità all'accettazione dello stesso;

- successivamente mediante contatto telefonico con l'IVG, veniva concordata la data per effettuare il primo accesso presso l'immobile oggetto di valutazione. Pertanto mediante RRR alla parte eseguita e invio telematico all' Istituto Vendite Giudiziarie e all'Avvocato procedente, veniva indicata la data fissata per il giorno 17 Gennaio 2019

alle ore 9.45 in loco;

- In data 31.12.2018 lo scrivente Ctu richiedeva certificazioni riguardanti la società J sso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia;

- In data 31.12.2018 lo scrivente Ctu chiedeva e otteneva dalla CCIAA di Perugia, visura camerale storica della L

- In data 02.01.2019 lo scrivente Ctu notificava alla parte debitrice mediante RRR le operazioni peritali e primo accesso stabilito in accordo con l'IVG per il giorno 17 Gennaio 2019 alle ore 9,45 in loco .

L'avviso veniva inviato anche all'Avv. Maria Cristina Margutti a Milano, all'Avv. Letizia Magnini a Perugia e p.c. all'IVG ;

- In data 03.01.2019 lo scrivente Ctu effettuava indagini catastali presso l' Agenzia del Territorio di Perugia con richiesta della documentazione relativa all'immobile oggetto di stima ;

- In data 03.01.2019 lo scrivente Ctu effettuava prime indagini ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia compresa la richiesta del Certificato Ipotecario Ventennale;

- In data 04.01.2019 lo scrivente Ctu presentava istanza all'Agenzia Entrate di Perugia affinché fosse verificata l'esistenza o meno di contratti registrati relativi all'immobile in oggetto;

- In data 07.01.2019 lo scrivente Ctu effettuava nuove indagini ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per ricercare negli atti precedenti a quello di provenienza, dati urbanistici del bene immobile in esame al fine di completare successivamente la

relativa ricerca presso gli Uffici Tecnici Comunali;

- In data 08.01.2019 lo scrivente Ctù effettuava prime indagini presso gli Uffici Tecnici Comunali per la ricerca di eventuali atti amministrativi riguardanti l'immobile in oggetto;

- In data 09.01.2019 lo scrivente Ctù inviava fattura per l'acconto previsto nel decreto di liquidazione, all'Unione di Banche Italiane Spa presso l'Avvocato Maria Cristina Margutti in Milano in qualità di Avvocato precedente ;

- In data 10.01.2019 lo scrivente Ctù , verificata l'erronea dicitura riportata nella visura : " 2 errati elementi catastali in atti " , presentava istanza di terrifica al Catasto Terreni, Fg. 2 part. 371, affinché fosse rimosso tale contenuto indicato nelle riserve .

- In data 10.01.2019 lo scrivente Ctù effettuava ulteriori indagini presso gli Uffici Tecnici Comunali per la ricerca di eventuali atti amministrativi riguardanti l'immobile in oggetto;

- In data 11.01.2019 lo scrivente Ctù contattava telefonicamente la Titolare della "Immobilare S.p.A." , indicata nell'atto di provenienza del bene immobile trasferito alla Dielle Immobiliare Srl., per l'acquisizione di ulteriori notizie e informazioni sugli edifici oggetto di valutazione;

- In data 17.01.2019 lo scrivente Ctù iniziava le operazioni di primo accesso senza esito .

- In data 4 febbraio 2019 alle ore 16,00 lo scrivente, procedeva ad effettuare secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione, per dare corso alle operazioni peritali grazie alla presenza





I dati e i dettagli reperiti per tutte le unità immobiliari, sono stati fondamentali per determinare la valutazione del "subjet" e si possono brevemente riassumere come segue .

- ricerca della data di stipula del rogito,
- calcolo della consistenza immobiliare espressa in superficie commerciale rilevata graficamente dalle planimetrie catastali ;
- prezzo di vendita, come meglio specificato nella allegata relazione di accompagnamento al calcolo MCA-SDS .

Dal conteggio effettuato risulta che gli immobili in oggetto presentano il valore che segue come deriva dalla seguente considerazione .

IL VALORE DI STIMA E' UGUALE ALLA MEDIA DEI TRE VALORI DEI COMPARABILI CALCOLATI.

Superficie Commerciale complessiva, costituita dall'immobile principale

(P.T.-1-2), due Annessi e una corte adibita a giardino : mq. 520,40

Prezzo Calcolato : € 670.000,00

Valore della piscina : € 40.000,00

Oneri urbanistici per abusi edilizi da detrarre : € 30.000,00

**VALORE COMPLESSIVO DELLA PROPRIETA' : € 680.000,00**

Diconsi euro seicentottantamila/00 con valore medio unitario pari a

€ 1.300,00/mq. come risulta evidenziato nel foglio di calcolo Excel allegato alla presente.

Da quanto suesposto andremo al capitolo che segue.

#### ➤ **STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI - PARERE SULLA COMODA**

#### **DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILI .**

La promiscuità tra gli immobili e la piscina che da un punto posizionale si trovano collegati tra loro in un' area ristretta e in considerazione del



Castellano n. 3 Piano Terra.

Foglio 1 part. sub. 1, via del Castellano 3, Piano Terra,

Foglio 1 part. 1, Zc. 2, Categ. C/2, Classe 7, cons. 123 mq. sup.

Totale 163 mq. Rendita Euro 323,97

Foglio 1 part. Ente Urbano di 461 mq., (v. Elaborato planimetrico - Bene Comune non censibile alla part. 1 e a tutti i sub. della part. 1 - Giardino).

COMUNE DI PERUGIA - CATASTO TERRENI.

Foglio 1 part. 1, Ente Urbano di 1304 mq.

Foglio 1 part. 1, Ente Urbano di 352 mq.

Foglio 1 part. 3 Ente Urbano di 461 mq.

➤ CONFINI CATASTALI. I beni immobili nell'insieme confinano con Via Sandro Penna, Via Giuseppe Piermarini e Comune di Perugia salvo altri.

Da quanto sopra esposto vado al seguente capitolo.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO : EURO € 680.000,00**

corrispondente alla piena proprietà per l'intero .

( Diconsi euro seicentottantamila/00 ).

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia Li 04 maggio 2019

IL C.T.U.

Geom. Antonio Mariotti

Allegati:

- Verbali inizio operazioni peritali e primo accesso ;
- Documentazione rilasciata dal Comune di Perugia;
- Cartografia E.I.R.A. del 1968;
- Planimetrie redatte dal Ctu sulla base delle misure rilevate in loco;

Firma: Dr. MARIOTTI ANTONIO Emesso il: 04/05/2019 11:00:00

- Certificati rilasciati dall' Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia ;
- Documentazione catastale ;
- Documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Certificato rilasciato dall' Agenzia delle Entrate ;
- Visura camerale ;
- Valori OMI ;
- Dati cartografici Google maps ;
- Relazione di accompagnamento al MCA-SDS
- MCA-SDS con modello di calcolo excel ;
- Documentazione fotografica;
- Perizia ;
- Bando;
- Ricevuta postale racc. invio perizia alla parte esecutata.

