

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n.49/2024

GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI SPA – GSE contro

G.E. Dr.ssa Sara Fioroni

C.T.U. Dr. Agr. Michele Paladino

Udienza di rinvio: 29 ottobre 2024

INDICE

- 1 PREMESSA
- 2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI
- 3 DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI
- 4 PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO
- 5 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- 6 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
- 7 VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA
- 8 FORMAZIONE DEI LOTTI
- 9 DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI
- 10 VALUTAZIONE
- 11 ELENCO ALLEGATI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agr. Michele Paladino con ordinanza di nomina del 20 marzo 2024, veniva nominato dal G.E. Dr.ssa Sara Fioroni, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Dopo aver preso visione del quesito, lo scrivente accettava l'incarico dal G.E. con atto di accettazione mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale del 21 marzo 2024.

Il quesito che il G.E. ha posto all'esperto è stato il seguente:

1. *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 e 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, indicando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

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

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione



della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli 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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

*- alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 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, le 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 dell'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 di stima.

- ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di 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 e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo 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, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- 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;

- 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 delle 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 l'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 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 individuare il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;***

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



- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e 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 G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

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

- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio dell'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 segnalazione al Presidente del Tribunale per eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;**

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata ed avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratori) 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 di



aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegnava al CTU termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza (fissata per il giorno 29-10-2024) per la trasmissione in via telematica della perizia di stima, l'invio delle copie alle Parti.

Il CTU stabiliva l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 15 aprile 2024 alle ore 10,00 presso il proprio studio e, con medesima comunicazione inviata alle Parti tramite lettere raccomandate e PEC del 29 marzo 2024, fissava il sopralluogo per il giorno 19-04-2024, venerdì, alle ore 09.00 presso i beni pignorati ubicati in Comune di Perugia (cfr. comunicazione inizio operazioni peritali e sopralluogo; allegato n.1).

Il giorno fissato, all'ora stabilita, il sottoscritto effettuava il sopralluogo del 19-04-2024 sul bene pignorato ubicato in Comune di Perugia (PG), frazione Ponte Valleceppi, via Arno n.52 (N.C.E.U. foglio n.222, particella n.97 subalterni 19-27), in presenza _____, del custode delegato dall'IVG di Perugia nella persona del signor _____ e dell'Avvocato _____, incaricata dallo studio _____, legale del creditore procedente (cfr. verbale di sopralluogo del 19-04-2024 e certificato di residenza del Comune di Perugia; allegati n.2-3). Durante il sopralluogo del 19-04-2024 non si è potuto accedere ai restanti immobili ubicati in Comune di Perugia (PG), frazione Casaglia, via dei Lillà n.74.

A seguito dei contatti telefonici avuti con il signor _____, comproprietario dell'immobile, il giorno 23 aprile 2024, martedì, alle ore 15.00, il sottoscritto procedeva alla visione, misurazione e



scatto di foto dell'immobile ubicato nel Comune di Perugia (PG), frazione Casaglia, via dei Lillà n.74 (N.C.E.U. foglio n.255, particella n.930 subalterno 7, particella n.931 subalterno 7 graffate e particelle n.952-955), in presenza del signor _____ e dell'Avvocato _____ (cfr. verbale di sopralluogo del 23-04-2024 e certificato di residenza del Comune di Perugia; allegati n.4-5).

Lo scrivente ha quindi eseguito gli opportuni riscontri di tipo catastale, ipotecario e urbanistici in riferimento agli immobili pignorati.

A completamento delle operazioni, il CTU ha eseguito un sondaggio per verificare la vivacità del mercato degli immobili del tipo trattato, nella zona dove questi sono ubicati. Ha proceduto infine e in modo analitico alla stesura della presente relazione peritale.

2. DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, della relazione notarile e in seguito al sopralluogo effettuato, i beni pignorati possono essere così distinti:

- A. diritti di piena proprietà, spettanti a _____, su appartamento al piano quinto (attico) con ampio terrazzo, costituente porzione di più grande edificio residenziale/commerciale elevato su 5 piani fuori terra oltre a piano primo sottostrada, situata nel Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Arno n.52 (N.C.E.U. foglio n.222, particella n.97 subalterni 19) comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (N.C.T. del Comune di Perugia, foglio n.222, particelle n.97-362-363).
- B. diritti di piena proprietà, spettanti a _____ su garage al piano primo



sottostrada, costituente porzione di più grande edificio residenziale/commerciale elevato su 5 piani fuori terra oltre a piano primo sottostrada, situata nel Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Arno n.52 (N.C.E.U. foglio n.222, particella n.97 subalterni 27) comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (N.C.T. del Comune di Perugia, foglio n.222, particelle n.97-362-363).

- C. Diritti di piena proprietà per la quota di un 1/2 ciascuno pro-indiviso, spettanti a _____, su appartamento al piano terra, costituente porzione di più ampio complesso edilizio residenziale plurifamiliare elevato su 2 piani fuori terra oltre a piano primo sottostrada, situata in Comune di Perugia (PG), frazione Casaglia, via dei Lilla n.74 (N.C.E.U. foglio n.255, particella n.930 subalterno 7, particella n.931 subalterno 7 graffate e particelle n.952-955), comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (N.C.T. del Comune di Perugia, foglio n.255, particelle n.930-931-952-955).

3. DESCRIZIONE CATASTALE, INTESTAZIONE E CONFINI

Dall'esame dell'atto di pignoramento, dalla relazione notarile, in seguito al sopralluogo e agli accertamenti catastali effettuati il compendio pignorato, risulta così censito:

BENE A

UBICAZIONE: Perugia (PG), frazione Ponte Valleceppi, via Arno n.52

CONSISTENZA: porzione di più ampio fabbricato residenziale costituita da appartamento al piano quinto (attico) con ampio terrazzo, comprensivo dei



proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Perugia:

– foglio n.222 particella n.97 sub.19 intestata a

(diritti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa e foto aerea, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura storica per immobile, planimetria u.i.u; allegati n.6-7-8-9-10):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
222	97	19	A/2	4	10 vani	Euro 645,57

L'intestazione catastale del bene A trova corrispondenza con l'effettiva proprietà.

Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto non evidenzia difformità.

BENE B

UBICAZIONE: Perugia (PG), frazione Ponte Valleceppi, via Arno n.52

CONSISTENZA: porzione di più ampio fabbricato residenziale costituita da garage al piano sottostrada, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Perugia:

– foglio n.222 particella n.97 sub.27 intestata a

(diritti di piena proprietà), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa e foto aerea, elaborato planimetrico, elenco subalterni e fabbricati, visura storica per immobile, planimetria u.i.u; allegati n.6-7-8-11-12):

FGL	PRTC	SUB.	CAT.	CL.	CONSISTENZA	RENDITA
222	97	27	C/6	5	43 mq	Euro 66,62

L'intestazione catastale del bene B trova corrispondenza con l'effettiva proprietà.



Il confronto tra la situazione riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto non evidenzia difformità.

I confini dei **beni A-B** sono: _____, parti condominiali s.a..

Si precisa che l'area di **sedime del fabbricato** cui appartengono le porzioni immobiliari identificate come beni A-B sono censite al **N.C.T. al foglio n.222, particella n.97, Ente Urbano, della superficie di 680 metri quadrati, senza reddito, particella n.362, Ente Urbano, della superficie di 380 metri quadrati, senza reddito e particella n.363, Ente Urbano, della superficie di 360 metri quadrati, senza reddito** (cfr. estratto di mappa e visure storiche per immobile; allegati n.6-13-14-15).

BENE C

UBICAZIONE: Perugia (PG), frazione Casaglia, via dei Lilla n.74

CONSISTENZA: porzione di più ampio complesso edilizio residenziale plurifamiliare costituita da appartamento al piano terra, comprensivo dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

N.C.E.U. del Comune di Perugia:

– foglio n.255, particella n.930 subalterno 7 graffata con la particella n.931 subalterno 7 e con le particelle n.952-955 intestata a

(diritti di proprietà per 1/2 pro-indiviso) e

codice fiscale: _____

(diritti di proprietà per 1/2 pro-indiviso), con le seguenti caratteristiche (cfr. estratto di mappa e foto aerea, elaborato planimetrico, elenco subalterni e



4. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

I passaggi di proprietà degli immobili nel ventennio risultano essere i seguenti:

I **BENI A-B** pignorati, ante ventennio, erano di proprietà dei signori

per i diritti di proprietà pari ad 1/3 ciascuno pro-indiviso. Con atto di permuta, a rogito Notaio Dott. Francesco Duranti di Perugia del 24-05-1988, repertorio n.49239, trascritto a Perugia il 03-06-1988 al n.7320 di formalità, i signori

trasferivano i BENI A-B "*porzione di fabbricato posto in Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Arno n.52 costituita da appartamento al piano quinto (attico) costituente l'intero piano e garage al piano seminterrato*" alla

per i diritti di piena proprietà.

Il **BENE C** pignorato, ante ventennio, era di proprietà della società

„, con sede in

Con atto di compravendita, a rogito Notaio Dott. Filippo Duranti di Perugia del 05-09-1996, repertorio n.33660, trascritto a Perugia il 23-09-1996 al n.11993 di formalità, la società „, con sede

in „, vendeva il BENE C "*porzione di fabbricato posto in Comune di Perugia frazione Casaglia, via dei Narcisi costituita da appartamento al piano terra composto da ingresso-soggiorno, pranzo-angolo cottura, una camera, bagno, ripostiglio e tre piccole rate di terreno ad uso giardino*" ai signori

i diritti di proprietà pari a 1/2 ciascuno pro-indiviso e alla signora



usufrutto.

5. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Da ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a tutto il giorno 16-09-2024, a nome dell'esecutata, e sui beni oggetto di esecuzione, risultano le seguenti trascrizioni:

contro	12232	15-07-2016	DEMANIO DELLO STATO	Atto Esecutivo
	4371	27-02-2024	Gestore dei Servizi Energetici S.P.A. – GSE	pignoramento

Di seguito si riportano le caratteristiche salienti degli atti:

- n. **12232** del 15-07-2016: a favore di DEMANIO DELLO STATO e contro

a seguito di decreto di sequestro disposto dal Tribunale Penale di Perugia, gravante per diritti di piena proprietà su beni immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 222 particella n.97 sub.19-27 e per diritti di proprietà di 1/2 su bene immobile censito al N.C.E.U. al foglio 255, particella n.930 subalterno 7 graffata con la particella n.931 subalterno 7 e con le particelle n.952-955 (**BENI A-B e diritti di 1/2 BENE C**).

- n. **4371** del 27-02-2024: a favore di _____ :|

con sede in Roma (RM) e contro

_____ ; a seguito di atto di pignoramento, gravante per diritti di piena proprietà su beni immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 222 particella n.97 sub.19-27 e per diritti di proprietà di 1/2 su



seguenti:

- atto esecutivo n.12232 del 15-07-2016 (BENI A-B e diritti di 1/2 BENE C);
- ipoteca giudiziale n.4322 del 13-11-2017 (BENI A-B e diritti di 1/2 BENE C);
- pignoramento n.4371 del 27-02-2024 (BENI A-B e diritti di 1/2 BENE C);
- ipoteca legale n.2315 del 16-07-2024 (BENI A-B e diritti di 1/2 BENE C).

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'acquirente viene informato, inoltre, su quanto segue:

I BENI A-B allo stato attuale sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia.

II BENE C è occupato dal

Per quanto riguarda i **BENI A-B**, il CTU in data 19-04-2024 ha trasmesso via mail allo _____, in qualità di amministratore pro-tempore del condominio "VIA ARNO N.52" cui appartengono le unità immobiliari pignorate costituite da (A) appartamento ad uso abitazione al piano quinto (attico) con terrazzo e (B) garage al piano primo sottostada, situati tutti nel Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Arno n.52 (N.C.E.U. foglio n.222, particella n.97 subalterni 19-27), richiesta di documentazione relativa a spese condominiali. In data 10-07-2024 l'amministratore del condominio ha provveduto alla consegna della seguente documentazione:

- copia regolamento di condominio con l'indicazione dei millesimi (cfr. allegato n.25);
- bilancio consuntivo dal 01-01-2022 al 31-12-2022 (cfr. allegato n.26);
- bilancio consuntivo dal 01-01-2023 al 31-12-2023 (cfr. allegato n.27);
- bilancio preventivo dal 01-01-2024 al 31-12-2024 (cfr. allegato n.28);



- verbale assemblea straordinaria del 10-07-2024 pratica Superbonus 110% e delibere (cfr. allegato n.29).

L'acquirente viene pertanto informato su quanto segue:

- le tabelle millesimali del condominio sono le seguenti: millesimi 103,00 per spese generali appartamento - millesimi 10,00 per spese generali garage;
- il riparto preventivo delle spese di condominio dal 01-01-2024 al 31-12-2024 prevede l'importo complessivo annuale pari ad € 5.250,85 per l'appartamento e per il garage;
- alla data del 31-12-2023 le spese di condominio risultano avere un saldo negativo per un debito residuo non pagato di € 3.352,28 per l'appartamento ed il garage;
- a seguito della delibera assembleare del 10-07-2024 è stato deliberato la ripartizione delle quote straordinarie per lavori di manutenzione di cui € 10.712,13 gravanti sull'appartamento e sul garage.

Per quanto riguarda il **BENE C**, il CTU in data 29-04-2024 ha trasmesso via mail allo _____ in qualità di amministratore pro-tempore del condominio cui appartiene l'unità immobiliare pignorata costituita da (C) appartamento ad uso abitazione al piano terra, situata nel Comune di Perugia, frazione Casaglia, via dei Lillà n.74 (N.C.E.U. foglio n.255, particella n.930 subalterno 7 graffata con la particella n.931 subalterno 7 e con le particelle n.952-955), richiesta di documentazione relativa alle spese condominiali. In data 22-05-2024 l'amministratore del condominio ha provveduto alla consegna della seguente



documentazione:

- tabelle dei millesimi (cfr. stralcio allegato n.30);
- estratto conto movimenti gestione globale dal 01-01-2024 al 31-12-2024 (cfr. stralcio allegato n.31);

L'acquirente viene pertanto informato su quanto segue:

- le tabelle millesimali del condominio sono le seguenti: millesimi 35,80 per spese generali (schiera di mezzo, porzioni 2-3);
- alla data del 22-05-2024 le spese di condominio risultano avere un saldo negativo per un debito residuo non pagato di € 313,28 per l'appartamento.

Infine, si fa presente che non risultano cause in corso.

7. VERIFICA URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini espletate presso **l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia**, le aree in cui ricadono gli immobili (fabbricati) cui appartengono le porzioni pignorate identificate come **Beni A-B-C**, risultano così classificate (cfr. estratti di PRG e art.118-123 NTA; allegato n.32):

- Beni A-B "**ZONE DI COMPLETAMENTO (B)**"
- Bene C "**ZONE Bn e Cn (Cn)**"

Dalle ricerche esperite sempre presso **l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia**, per i fabbricati cui appartengono i **Beni A-B**, è stato rinvenuto il seguente quadro autorizzativo:

Beni A-B

- **Concessione a costruire n.561 del 31-03-1978 a nome**
avente per oggetto la "realizzazione di edificio di civile



abitazione in località Ponte Valleceppi – Edificio 3” (cfr. copia concessione; allegato n.33).

- **Concessione a costruire n.832 del 12-06-1980** a nome _____
avente per oggetto la “realizzazione di un serbatoio idrico in un edificio in località Ponte Valleceppi” (cfr. copia concessione ed elaborati progettuali; allegato n.34).

- **Concessione a costruire n.1026 del 19-05-1981** a nome _____
avente per oggetto “varianti al progetto relativo alla costruzione di un edificio di abitazione in località Ponte Valleceppi di cui alla Concessione Edilizia n.561 del 31-03-1978 – Edificio 3” (cfr. copia concessione ed elaborati progettuali; allegato n.35).

- **CILAS - comunicazione inizio lavori n.2022/2366 del 17-05-2022** a nome _____ in qualità di amministratore pro-tempore del Condominio Via Arno 52, avente per oggetto interventi di manutenzione straordinaria (cfr. copia comunicazione; allegato n.36).

- **CILA - comunicazione inizio lavori n.2023/3146 del 02-10-2023** a nome _____ in qualità di amministratore pro-tempore del Condominio Via Arno 52, avente per oggetto interventi di manutenzione straordinaria (cfr. copia comunicazione; allegato n.37).

Per quanto riguarda l’agibilità dell’immobile, il comune di Perugia rilasciava il **Certificato di abitabilità n.296/261 del 01-07-1981**, con cui si dichiarava agibile l’edificio situato in Perugia – Frazione Ponte Valleceppi, via Arno n.52 (cfr. copia certificato di abitabilità; allegato n.38).



Bene C

L'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, per il fabbricato cui appartiene il Bene C, non ha presentato alcun quadro autorizzativo. Dai documenti e atti visionati dallo scrivente risultano: Concessione Edilizia n°1482/92 rilasciata in data 20/07/1992 e Concessione Edilizia n°1661/95 rilasciata in data 25/08/1995 (cfr. richiesta accesso atti del 01/06/2024; allegato n.39).

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente ritiene che, da un punto di vista economico, logistico e di commerciabilità e sulla base di quanto sopra esposto, il compendio dei beni oggetto di esecuzione immobiliare debbano formare **due lotti** così distinti:

LOTTO N.1: Diritti di piena proprietà spettanti alla _____ su porzioni di più grande edificio residenziale/commerciale elevato su 5 piani fuori terra oltre a piano primo sottostrada, costituite da appartamento al piano quinto (attico) con ampio terrazzo (Bene A) e garage al piano primo sottostrada (Bene B); il tutto situato in Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Arno n.52, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti (vano scale, vano ascensore, autoclave, corsia condominiale, locale contatori, ecc..).

LOTTO N.2: Diritti di proprietà per la quota di un 1/2 pro-indiviso, spettanti a _____, su porzione immobiliare di più ampio complesso edilizio residenziale plurifamiliare costituita da appartamento al piano terra con annessa corte pertinenziale esclusiva (Bene C); il tutto situato in Comune di Perugia, frazione Casaglia, via dei Lillà n.74, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti.



9. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I Beni A-B pignorati ubicati in frazione Ponte Valleceppi di Perugia, via Arno n.52, costituiscono porzioni di un più grande edificio residenziale/commerciale, oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni (cfr. foto n.1-2-3-4). L'edificio residenziale/commerciale è attualmente oggetto interventi di manutenzione straordinaria (rifacimento pavimentazioni terrazzi ad uso privato, restauro parti metalliche parapetti terrazzi, sostituzione infissi e vetrata di ingresso immobile, restauro superfici in cemento armato a vista) con inizio dei lavori a far data dal maggio 2022 a seguito della CILAS numero 2022-2366 in corso di realizzazione, che riguarda lavori di efficientamento energetico.

L'immobile è costituito da una struttura complessa realizzata in due corpi di fabbrica, uno elevato su cinque livelli fuori terra (terra, 1°, 2°, 3°, 4° e 5° piano attico) e uno su un unico livello fuori terra (terra e sovrastante lastrico solare).

Il fabbricato edificato nella seconda metà degli anni 70', presenta una struttura portante in cemento armato e tamponature esterne intonacate e non tinteggiate (cfr. foto n.2-3-4); il tetto è del tipo a copertura piana, i balconi sono in cemento armato con ringhiera protettiva metallica tranne ai piani primo, e attico dove i parapetti dei terrazzi sono tamponati in cemento armato (cfr. foto n.25-26-27-28).

L'area di sedime, tra superficie coperte e scoperte, consta di complessivi 1.420,00 mq circa, adibita in parte a verde e in parte a viabilità.

Il fabbricato elevato su cinque livelli fuori terra (con il piano terra a destinazione commerciale ed uffici, il secondo residenziale ed uffici, mentre gli altri di tipo esclusivamente residenziale), oltre ad un piano interrato destinato ai garage (cfr. foto n.2-5-7-8) presenta un unico ingresso al piano terra (cfr. foto n.1-4-9).



I piani 1°, 2°, 3° e 4° sono serviti sia da scala condominiale che da ascensore (cfr. foto n.10) mentre il quinto piano è servito da scala privata dal quarto piano (cfr. foto n.10-11).

L'accesso principale al fabbricato è al civico 52, delimitato da un portone in alluminio anodizzato e vetro con sopraluce al quale si accede dalla corte esterna antistante la facciata sul prospetto principale sud (cfr. foto n.1-4-9). La scala condominiale interna di collegamento tra i piani è rivestita completamente in marmo e protetta da ringhiera e corrimano in legno (cfr. foto n.10).

Il **Bene A** costituisce la porzione abitativa, con appartamento al quinto piano (attico) con ampio terrazzo esterno oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

All'appartamento si accede tramite l'ingresso, delimitato da portoncino in legno, salendo la rampa di scale dal vano scala comune al quarto piano (cfr. foto n.10-11). Dall'ingresso costituito da un atrio di 1,20 mq. circa salendo la rampa di scala interna (cfr. foto n.12) si accede al corridoio di smistamento di 16,00 mq. circa (cfr. foto n.13-18).

L'appartamento al quinto piano della superficie utile interna complessiva di 157,96 mq. circa e altezza media interna di 2,90 ml, risulta distinto in corridoio di smistamento di 16,00 mq. circa (cfr. foto n.13-18), cucina di 10,53 mq. circa, ampio soggiorno di 43,10 mq. circa dotato di caminetto (cfr. foto n.16-17), studio con affaccio sul prospetto nord di 12,95 mq. circa, bagno con antibagno di 7,80 mq. circa (cfr. foto n.14-15), camera con affaccio sul prospetto nord di 14,40 mq. circa (cfr. foto n.19), camera con affaccio sul prospetto sud di 16,80 mq. circa



(cfr. foto n.22), camera di 17,34 mq. circa (cfr. foto n.23) dotata di bagno ad uso esclusivo di 5,38 mq. circa (cfr. foto n.24), bagno con affaccio sul prospetto sud di 8,96 mq. circa (cfr. foto n.20) e ripostiglio/lavanderia di 3,50 mq. circa (cfr. foto n.21).

L'ampio terrazzo esterno di 190,00 mq. circa è dotato di forno a legna in muratura (cfr. foto n.25), il pavimento è rivestito con mattonelle in gres porcellanato, i parapetti sono realizzati in cemento armato con sovrastante ringhiera protettiva metallica (cfr. foto n.26-27-28).

Tutti i vani hanno pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione dei bagni, della cucina e della lavanderia dove sono parzialmente rivestiti con piastrelle in ceramica; i pavimenti sono in monocottura (cfr. foto n.14-15-20-21-24). Le porte interne sono in legno; finestre e portefinestre, hanno infissi di legno ed avvolgibile esterno in PVC (cfr. foto n.16-19-20-22-23-26).

Due dei tre bagni sono dotati di tutti i sanitari e di box doccia (cfr. foto n.20-24) invece il bagno con antibagno ha solo i sanitari (cfr. foto n.14-15). L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia; l'impianto di riscaldamento centralizzato e gli elementi radianti in alluminio (cfr. foto n. 20-23-24). Il livello delle finiture è buono come complessivamente lo stato di conservazione.

Il **Bene B** (garage), si trova al piano primo sottostrada e vi si accede sia direttamente dalla corsia di manovra sottostante il fabbricato sul prospetto ovest (cfr. foto n. 2-5), che da due passaggi pedonali, uno attraverso la scala che collega i garage alla zona della corte sistemata a verde sul prospetto est (cfr. foto n.6) e l'altro dal vano scala condominiale (cfr. foto n.7).



Il garage, costituisce la porzione adibita a garage al piano interrato, della superficie interna di circa 42,10 mq. e altezza di 2,60 ml circa. Il locale si presenta completamente intonacato e tinteggiato con pavimento in gres e dotato d'impianto elettrico fuori traccia; l'ingresso è delimitato da serranda metallica basculante (cfr. foto n.7-8). Il livello delle finiture interne è di media qualità come stato di conservazione.

In un locale condominiale al piano primo sottostrada, al quale si accede da una porta che si apre sulla destra subito alla fine della scala condominiale interna, sono alloggiati i contatori, i quadri elettrici e la centralina telefonica. Il locale della centrale termica, è ubicato al piano primo sottostrada di fronte all'ingresso del garage.

Il **Bene C** pignorato ubicato in frazione Casaglia, presso il quartiere residenziale, noto con la denominazione di "Costruzioni Belvedere Casaglia", con accesso da via dei Narcisi, la cui tipologia costruttiva è costituita da n.43 villette a schiera disposte su tre schiere (cfr. foto n.29-31-32). Il bene C costituisce porzione del fabbricato residenziale ubicato in via dei Lillà n.74 (schiera di mezzo, porzioni 2-3) elevato su tre piani fuori terra oltre a piano interrato, adibita ad appartamento al piano terra, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle aree e parti comuni.

L'immobile edificato nei primi anni del '90 presenta struttura portante in cemento armato, tamponature esterne in laterizio intonacate e tinteggiate, solai in latero-cemento, tetto a due falde con solaio di copertura in cemento armato e manto di copertura in tegole canadesi e canali di gronda e pluviali discendenti in rame (cfr.



foto n.29-30-31-32-33-36-37).

Il Bene costituisce la porzione abitativa, con appartamento al piano terra e tre piccole rate di terreno ad uso giardino. La corte esclusiva ha una superficie utile di circa 100,00 mq, al netto dell'area di sedime; è suddivisa in due zone, una di forma rettangolare, rialzata rispetto il piano strada, antistante la facciata principale sul prospetto sud-est adibita in parte a viabilità pedonale e in parte a giardino (cfr. foto n.29-30-31-35-36-37-38-39) e una di forma quadrata sul prospetto posteriore nord-ovest lastricata (cfr. foto n.32-33-34). La corte è delimitata dalle contigue proprietà da una recinzione con muretto in cemento armato con sovrastante ringhiera in metallo e siepe (cfr. foto n.29-30-32-34).

L'accesso alla corte esclusiva è da via dei Lillà n.74, ed è garantito da un ingresso pedonale con cancelletto metallico sul prospetto sud-est che conduce all'ingresso principale dell'appartamento (cfr. foto n.29-30-35).

All'appartamento si accede dalla corte esclusiva sul prospetto principale, sia tramite l'ingresso delimitato da portoncino in legno (cfr. foto n.39), sia tramite le aperture delimitate da portafinestra della camera (cfr. foto n.36-37) e del soggiorno (cfr. foto n.37).

L'appartamento della superficie utile interna complessiva di 68,30 mq. circa e altezza interna di 2,70 ml, risulta distinto in soggiorno-pranzo di 16,00 mq. circa (cfr. foto n.40), angolo cottura di 5,90 mq. circa (cfr. foto n.41-42), corridoio di 5,90 mq. circa (cfr. foto n.43), camera di 16,00 mq. circa (cfr. foto n.45), bagno di 6,70 mq. circa (cfr. foto n.44), ripostiglio di 8,90 mq. circa (cfr. foto n.46) e ripostiglio/lavanderia con affaccio sulla corte esterna sul prospetto posteriore di



10,00 mq. circa (cfr. foto n.47-48).

Tutti i vani hanno pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione del bagno e della cucina dove sono parzialmente rivestite con piastrelle e pavimento in monocottura (cfr. foto n.41-42-44).

Le porte interne sono in legno, il bagno è dotato di vasca da bagno; finestre e portefinestre, hanno infissi di legno ed avvolgibile esterno protettivo in PVC (cfr. foto n. 45-46-47-48).

Gli impianti (elettrico, idrico e termico) sono sottotraccia e gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento in alluminio. La caldaia per la produzione di acqua calda termo sanitaria è alloggiata nel locale disimpegno sulla corte esterna (cfr. foto n.39); i contatori sono alloggiati sul muro perimetrale esterno del fabbricato (cfr. foto n.31). Il livello delle finiture è medio come complessivamente lo stato di conservazione.

La consistenza dei Beni A-B-C è espressa in termini di superficie commerciale, è stata rilevata a seguito delle misurazioni effettuate durante i sopralluoghi e sulla base della documentazione grafica disponibile. I valori ottenuti sono così riassunti:

BENE A - abitazione al piano quinto – attico

Superficie utile interna	mq	157,96
terrazzo (30%)	mq	7,50
terrazzo (10%)	mq	16,50
muri divisori (100%) max 10%	mq	3,06
muri portanti (50%) max 10%	mq	11,84
Totale superficie commerciale	mq	196,86

BENE B - garage al piano interrato

Superficie utile interna	mq	42,10
muri portanti (50%) max 10%	mq	1,50
Totale superficie commerciale	mq	43,60



BENE C - abitazione al piano terra

Superficie utile interna	mq	68,30
muri divisori (100%) max 10%	mq	3,00
muri portanti (50%) max 10%	mq	3,10
Totale superficie commerciale	mq	74,40

10. VALUTAZIONE

Si procederà ora ad attribuire agli immobili oggetto di esecuzione, prima descritti, il più probabile valore di mercato, riferito alla data del presente elaborato.

Nella determinazione del valore, il CTU ritiene opportuno adottare il metodo comparativo o per confronto diretto, perché ne sussistono i presupposti di applicabilità:

- presenza nella stessa zona di beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono i recenti valori di compravendita;
- esistenza di parametri normali (superficie utile, superficie commerciale, ecc.) comuni ai beni da confrontare.

La ricerca dei più recenti valori di compravendita è stata fatta sentendo studi tecnici, studi notarili e agenzie immobiliari, confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso dello scrivente. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) e i più diffusi portali di vendite immobiliari. L'elemento comune di confronto tra i beni simili considerati e i beni oggetto di stima, è il metro quadrato, riferito alla superficie commerciale calcolata per gli immobili e alla superficie catastale per i terreni e le aree urbane. Con questo procedimento si è addivenuti alla determinazione dei prezzi medi di compravendita, registrati negli ultimi mesi, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni pignorati.



I valori registrati per le tipologie d'uso in esame sono stati i seguenti:

- porzione immobiliare costituita da abitazione al piano quinto in Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Arno: da €/mq 850,00 a €/mq 950,00
- porzione immobiliare costituita da garage al piano interrato in Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Arno: da €/mq 280,00 a €/mq 320,00
- porzione di fabbricato costituita da abitazione al piano terra in Comune di Perugia, frazione Casaglia, via dei Lillà: da €/mq 850,00 a €/mq 950,00

Moltiplicando i valori medi unitari sopra determinati per le relative estensioni superficiali e, applicando le opportune correzioni di stima, che permettono di tener conto delle finiture, dello stato di manutenzione e conservazione e della mancanza di garanzie per vizi occulti nonché dell'importo complessivo delle spese relative alle pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale e di quelle necessarie per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità dei beni ove occorre, si ottiene il valore di mercato complessivo del compendio immobiliare oggetto di stima. Di seguito sono riportati i necessari conteggi estimativi per ogni singolo bene.

BENI A-B

- Porzione di fabbricato costituita da abitazione al piano quinto in Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Arno: mq 196,86 * €/mq 900,00 = € 177.174,00.
- Porzione di fabbricato costituita da garage al piano interrato in Comune di Perugia, frazione Ponte Valleceppi, via Arno: mq 43,60 * €/mq 300,00 = € 13.080,00.



Al valore ottenuto è stato poi sottratto l'importo a debito delle spese condominiali insolute di € 15.962,98.

- $(177.174,00 + 13.080,00) = € 190.254,00 - € 15.962,980 = € 174.291,00$

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà spettanti a
sui Beni A-B pari a € 174.291,00 valore che si arrotonda a €
174.200,00 (diconsi Euro centosettantaquattromila duecento/00) tenendo in
considerazione la mancanza di garanzie per vizi occulti nonché l'acquisizione
della certificazione di prestazione energetica.

BENE C

- Porzione immobiliare costituita da abitazione al piano terra in Comune di Perugia, frazione Casaglia, via dei Lillà: mq 74,40 * €/mq 900,00 = € 66.960,00.

Al valore ottenuto è stato poi sottratto l'importo a debito delle spese condominiali insolute di € 313,28.

- $(66.960,00 - 313,28) = € 66.646,72 * 1/2 = € 33.323,36$

A tale valore, il CTU ritiene, infine, opportuno applicare un'ulteriore correzione di stima, espressa in percentuale sulla quota parte dei diritti di 1/2 pro-indiviso come sopra calcolata, che permetta di tener conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e, quindi, della minore commerciabilità per tali beni, quantificata pari al 20%:

- $€ 33.323,36 - (20\%) = € 26.658,69$

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti per la quota di un 1/2 spettanti a
ul Bene C pari a € 26.658,69 valore che si arrotonda a €
26.650,00 (diconsi Euro ventiseimila seicentocinquanta/00) tenendo in
considerazione la mancanza di garanzie per vizi occulti nonché l'acquisizione
della certificazione di prestazione energetica.

Per l'intero compendio dei beni pignorati (BENI A-B-C) ubicati nel Comune di



Perugia, si stima un valore totale di € 257.214,00 al lordo delle detrazioni e un valore di € 200.850,0 (diconsi Euro duecentomila ottocentocinquanta/00) al netto delle detrazioni.

Per il lotto n.1 (BENI A-B- diritti di 1/1) si stima un valore di € 174.200,00

Per il lotto n.2 (BENE C - diritti di 1/2 pro-indiviso) si stima un valore di € 26.650,00

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei proporzionali diritti sulle parti comuni.

11. ELENCO ALLEGATI

- 0) Documentazione fotografica
- 1) Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo con lettera A/R e PEC del 29-03-2024
- 2) Verbale di sopralluogo del 19-04-2024
- 3) certificato di residenza del Comune di Perugia
- 4) Verbale di sopralluogo del 23-04-2024
- 5) certificato di residenza del Comune di Perugia
- 6) Estratto di mappa e foto aerea – Comune di Perugia foglio 222 part.97
- 7) Elaborato planimetrico – Comune di Perugia foglio 222 part.97



- 8) Elenco subalterni – Comune di Perugia foglio 222 part.97
- 9) Visura storica per immobile – NCEU Comune di Perugia foglio 222 part.97/sub.19
- 10) Planimetria u.i.u. – NCEU Comune di Perugia foglio 222 part.97/sub.19
- 11) Visura storica per immobile – NCEU Comune di Perugia foglio 222 part.97/sub.27
- 12) Planimetria u.i.u. – NCEU Comune di Perugia foglio 222 part.97/sub.27
- 13) Visura storica per immobile – NCT Comune di Perugia foglio 222 part.97
- 14) Visura storica per immobile – NCT Comune di Perugia foglio 222 part.362
- 15) Visura storica per immobile – NCT Comune di Perugia foglio 222 part.363
- 16) Estratto di mappa e foto aerea – Comune di Perugia foglio 225 part.930
- 17) Elaborato planimetrico – Comune di Perugia foglio 225 part.930
- 18) Elenco subalterni – Comune di Perugia foglio 225 part.930
- 19) Visura storica per immobile – NCEU Comune di Perugia foglio 225 part.930/sub.7
part.931/sub.7 part.952 part.955 graffate
- 20) Planimetria u.i.u. – NCEU Comune di Perugia foglio 225 part.930/sub.7
- 21) Visura storica per immobile – NCT Comune di Perugia foglio 225 part.930
- 22) Visura storica per immobile – NCT Comune di Perugia foglio 225 part.931
- 23) Visura storica per immobile – NCT Comune di Perugia foglio 225 part.952
- 24) Visura storica per immobile – NCT Comune di Perugia foglio 225 part.955
- 25) copia regolamento di condominio con l'indicazione dei millesimi



- 26) bilancio consuntivo dal 01-01-2022 al 31-12-2022
- 27) bilancio consuntivo dal 01-01-2023 al 31-12-2023
- 28) bilancio preventivo dal 01-01-2024 al 31-12-2024
- 29) verbale assemblea straordinaria del 10-07-2024
- 30) Tabelle Millesimi
- 31) estratto conto movimenti gestione globale dal 01-01-2024 al 31-12-2024
- 32) Estratto di PRG e art.118-123 NTA
- 33) copia concessione n.561 del 31-03-1978
- 34) copia concessione n.832 del 12-06-1980
- 35) copia concessione n.1026 del 19-05-1981
- 36) CILAS n.2022/2366 del 17-05-2022
- 37) CILA n.2023/3146 del 02-10-2023
- 38) copia certificato di abitabilità n.296/261 del 01-07-1981
- 39) richiesta accesso atti al Comune di Perugia del 01/06/2024

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 27 settembre 2024

Il CTU: dr. agr. Michele Paladino

