

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 131/2023 RGE

promossa da:

“GROGU SPV S.r.l.” e per essa “INTRUM ITALY S.p.A.”,

Contro

[REDACTED] e [REDACTED]

Debitore esecutato

***** **

Il sottoscritto Ing. Mirco Vitali in data 24 maggio 2024 veniva nominato C.T.U nella procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe e contestualmente veniva chiamato a rispondere ai quesiti dettagliatamente riportati nell'atto di nomina.

Estratti gli atti di causa ed esaminata la documentazione allegata, iniziavo le operazioni peritali acquisendo tutte le informazioni necessarie a rispondere al quesito. Fissavo infine per il giorno 25 luglio 2024 *alle ore 15.30*, il sopralluogo, presso l'immobile oggetto di esecuzione, previa comunicazione al proprietario e all'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia nominato custode.

Nel giorno e nell'ora fissati mi recavo presso l'immobile in oggetto effettuando accurata ricognizione dei beni oggetto di esecuzione e contestuale documentazione fotografica (vedi foto *Allegato n° 1*).

Eseguite tutte le dovute ricerche, assunte tutte le informazioni necessarie, provvede il sottoscritto ad estendere la presente relazione.



1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI E IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente perizia sono costituiti da unità immobiliare ricompresa in un più ampio edificio residenziale posto in Comune di Torgiano, strada del Cipresso 6/b, composta da un appartamento dislocato al piano terra e primo sottostrada del sopracitato edificio, e formato da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, n. 2 camere, vano adibito a servizio igienico al piano terra e da n. 3 locali accessori al piano primo sottostrada, collegati al piano terra tramite una scala interna.

Nella proprietà è ricompresa anche una corte esclusiva al piano terra destinata a giardino.

L'appartamento al piano terra confina con: [REDACTED], ingresso, vano scala, e corridoio comune oltre che al piano superiore con [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

Detto immobile è catastalmente identificato:

CATASTO FABBRICATI: comune di TORGIANO

- **Foglio n. 25 part.IIa n. 1456 sub 5 graffata con part.IIa 1459**, via Assisi snc; piano Terra e Primo sottostrada; categoria: A/2; classe: 3; consistenza: vani 5,0; superficie catastale (escluse aree scoperte) mq 97; rendita euro: 387,34.

Al catasto terreni l'identificativo sopracitato è correlato al foglio 25 mappali 1456 e 1459, rispettivamente di mq. 819 e mq. 118, entrambi intestati come ENTE URBANO.

Nell'unità immobiliare in questione sono ricomprese le parti comuni dell'edificio, così come previsto dall'art. 1117 del Codice civile, specificatamente distinte al foglio 25 part.IIa 1456 sub 1 BENI COMUNI



NON CENSIBILI (INGRESSI P.S1 E P.T. – VANO SCALA E CORRIDOI – LOCALE TECNICO PS1 COMUNI A TUTTI I SUB. DELLA PARTICELLA 1456 TRANNE I SUB. 29-32-34).

Nella proprietà sono altresì ricompresi i beni comuni non censibili a tutti i sub della part. 1456, distinti al foglio 25 part.IIa 1457 e part.IIa 1467 (ENTE URBANO) costituiti da strade, corsie e percorsi di accesso al fabbricato.

Negli attuali registri catastali, l'unità immobiliare sopra citata risulta essere intestata a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Usufruttuario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] nata in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] - Nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'intestazione della ditta catastale sopra riportata corrisponde ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale attualmente risultante presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio della Provincia di Perugia, **risulta conforme** allo stato effettivo dell'unità immobiliare in questione relativamente alla suddivisione dei locali, mentre **non risulta conforme** la destinazione del vano posto al piano 1° sottostrada, indicato in planimetria come lavanderia, mentre risulta effettivamente utilizzato come servizio igienico. (Vedi visure catastali *Allegato n°2*).

2 - DESCRIZIONE GENERALE:



I beni immobili oggetto della presente perizia sono posti in strada del Cipresso n. 6/b, in una zona a ridosso del centro storico di Torgiano, definita come zona “semiperiferica nord”.

L'area è dislocata su una zona semi-pianeggiante che si protende a nord- est verso la collina di Brufa e a sud verso il nucleo storico di Torgiano.

L'accesso alla zona dell'edificio avviene da Strada del Cipresso; sostanzialmente l'area risulta urbanizzata con edifici multipiano a destinazione prevalentemente residenziale, realizzati perlopiù alla fine del secolo scorso.

Confina altresì con un'area attualmente incolta, urbanisticamente classificata come area di rispetto “VR1”

Nella zona sono presenti tutte le principali opere di urbanizzazione quali: strade asfaltate, parcheggi, marciapiedi e illuminazione pubblica lungo via Assisi, così come risultano presenti tutte le infrastrutture a rete (fognature, acquedotto, gas, linee elettriche e telefoniche).

In zona sono presenti numerose attività commerciali e tutti i maggiori servizi (uffici pubblici, scuole, negozi, supermercati etc.).

Appartamento distinto al Fg. 25 part.IIa n. 1456 sub 5 graffata con part.IIa 1459

Il bene in oggetto è posto al piano terra e primo sottostrada di un più ampio edificio residenziale posto in Torgiano via del Cipresso 6/b.

Il fabbricato realizzato tra il 2009 e 2012 si sviluppa con un unico ingresso comune che serve i vari appartamenti dislocati nei 3 piani fuori terra di cui è costituito l'edificio. È presente anche un piano sottostrada destinato prevalentemente a garage e/o locali accessori delle soprastanti abitazioni.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate del tipo a capanna.



Esternamente il fabbricato si presenta parte con mattoncini in laterizio faccia a vista e parte intonacato e tinteggiato, gli infissi esterni sono in legno forniti di persiane.

L'unità immobiliare oggetto della presente è situata al piano terra dell'edificio con ingresso dal corridoio comune.

È costituita da soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere, vano adibito a servizio igienico al piano terra e da n. 3 locali accessori al piano primo sottostrada, collegati al piano terra tramite una scala interna.

Nella proprietà è ricompresa anche una corte esclusiva al piano terra destinata a giardino.

L'altezza interna dei locali del piano terra è di ml. 2,70, mentre quella del piano primo sottostrada è di ml 2,50.

La superficie netta del piano terra è di mq. 57,00, mentre quella del piano primo sottostrada è di mq. 45,00

Detto immobile è catastalmente identificato:

CATASTO FABBRICATI: comune di TORGIANO

- **Foglio n. 25 part.IIa n. 1456 sub 5 graffata con part.IIa 1459**, via Assisi snc; piano Terra e Primo sottostrada; categoria: A/2; classe: 3; consistenza: vani 5,0; superficie catastale (escluse aree scoperte) mq 97; rendita euro: 387,34.

Negli attuali registri catastali, l'unità immobiliare sopra citata risulta essere intestata a:

- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] – *Usufruttuario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;*



- [REDACTED] [REDACTED] |
[REDACTED] *Nuda proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.*

3 - TITOLO DI PROPRIETA'

Sulla base della certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, presente negli atti di causa, redatta dal **Dott. Niccolò Tiecco**, Notaio in Perugia, l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione risulta essere di proprietà:

- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] – per i diritti di 1/1 di usufrutto sull'abitazione distinta al foglio 25 part.IIa n. 1456 sub 5 graffata con part.IIa 1459 e per i diritti proporzionali sui beni comuni;
- [REDACTED] [REDACTED] |
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di nuda proprietà sull'abitazione distinta al foglio 25 part.IIa n. 1456 sub 5 graffata con part.IIa 1459 e per i diritti proporzionali sui beni comuni;

4 – POSSESSO DEL BENE

In base alle ispezioni eseguite sul luogo si è potuto accertare che l'unità immobiliare in oggetto, risulta nella disponibilità del [REDACTED] e che la occupa stabilmente.

All'interno dei locali sono presenti mobili e vettovaglie proprie dell'abitazione.

5 – ONERI A CARICO DEL BENE:

Il Dott. **Niccolò Tiecco** Notaio in Perugia nella Certificazione notarile presente nel fascicolo di pignoramento, dichiara che gli immobili oggetto di attestazione:



“ a tutto il 13/06/202 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 4262 del 14/07/2009 favore:** BANCA DELLE MARCHE S.P.A. con sede in Ancona, (domicilio ipotecario eletto: Ancona - via Menicucci 4/6) e **contro:** [REDACTED] (debitore ipotecario); per euro 3.200.000,00 di cui euro 1.600.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 28 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Siciliano Patrizia Sara, Notaio in Marsciano, in data 10/07/2009 rep. 12670/5273.

Risulta a margine della presente:

- N. 5197 del 12/12/2013 – **Frazionamento in quota** (Atto notarile pubblico a rogito Dott. Cogliandro Roberto Dante, Notaio in Perugia, del 18/09/2012 rep. 3771/2347) e sugli immobili della presente relazione afferisce la quota n. 2:
Ipoteca € 306.000,00 Capitale € 153.000,00 (Foglio 25 particella 1456 sub 5 – particella 1459(graffati)).
- **Pignoramento immobiliare n. 11817 del 12/06/2023 favore:** GROCU SPV s.r.l. sede di Conegliano, (richiedente ARC REAL ESTATE PER c/o AVV. NASINI AGATA, VIA OLMETTO17 – 20123 MILANO) e **contro:** [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] pubblico ufficiale: UNEP CORTE D'APPELLO DI PERUGIA, in data 23/05/2023 rep. 1972. ...”



Dalla ulteriore verifica effettuata presso L'Agenzia delle Entrate di Perugia - Sezione Territorio in data 25.09.2024, per gli immobili oggetto di esecuzione, non risultano ulteriori formalità rispetto a quelle indicate nella relazione notarile allegata agli atti (*vedi Allegato n° 3*).

6 – INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare in oggetto è ricompresa in fabbricato di maggior consistenza dove risulta regolarmente costituito un condominio denominato: *"Condominio Le Torri – Strada del Cipresso 6/A-6/B – 06089 Torgiano (PG) - C.F.: 94156900543"*.

L'amministratore pro-tempore ha fornito le seguenti informazioni (*vedi allegato 4*):

- *Le spese a preventivo per l'anno 2024/205 sono pari a € 263,20 (all.to 1).*
- *Le spese per il consumo di acqua centralizzato sono pari a € 250,00 (all.to 2).*
- *Ad oggi (03/10/2024) non ci sono spese straordinarie deliberate.*
- *Le quote non pagate al 30/06/2023 inerenti l'anno 2023/2024 (periodo 1/07/2023-30/06/2024) ammontano a € 491,69.*
- *Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari che interessano l'immobile, o meglio, a livello condominiale non sono state mai intraprese azioni legali.*

7- PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Circa la provenienza dei beni in oggetto, dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale, presente negli atti di causa redatta dalla Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia, si rileva:

PROVENIENZA VENTENNALE



- *Atto pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi, del 22/10/2012 rep. 254066/53563, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 29/10/2012 al n. 18246 di formalità; **favore:** [REDACTED]*

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di usufrutto, [REDACTED]

*[REDACTED] per i diritti di 1/1 di nuda proprietà; **contro:** [REDACTED]*

sede di Perugia per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(N.B.: nell'atto sono ricompresi i diritti proporzionali su beni comuni non censibili del fabbricato).

- *Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Siciliano Patrizia Sara, Notaio in Marsciano, del 10/07/2009 rep. 12668/5272, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 14/07/2009 al n. 12279 di formalità; **favore:** [REDACTED]*

*[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** [REDACTED]*

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(N.B.: nell'atto sono ricompresi i diritti proporzionali su beni comuni non censibili del fabbricato).

- *Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Siciliano Patrizia Sara, Notaio in Marsciano, del 10/07/2009 rep. 12668/5272, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 14/07/2009 al n. 12278 di formalità; **favore:** [REDACTED]*

*[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** [REDACTED]*

*[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** [REDACTED]*

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.



(N.B.: nell'atto sono ricompresi i diritti proporzionali su beni comuni non censibili del fabbricato).

- Atto a rogito Dott. Briganti Mario, Notaio in Bastia Umbra, del 22/09/1999 rep. 201118; **favore:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

(N.B.: nell'atto sono ricompresi i diritti proporzionali su beni comuni non censibili del fabbricato).

8 – VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di esecuzione, sono stati effettuati numerosi accessi presso gli archivi del Comune di Torgiano. Le ricerche effettuate hanno consentito di acquisire i seguenti titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione dell'edificio: (vedi Allegato 5)

- **Permesso di costruire n. 3/2009 del 21/01/2009** rilasciato a nome di [REDACTED] avente ad oggetto "COSTRUZIONE EDIFICIO PLURIFAMILIARE".
- **Permesso di costruire n. 34/2012 del 06/08/2012** rilasciato a nome di [REDACTED] avente ad oggetto "VARIANTE ALLA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PLURIFAMILIARE DI CIVILE ABITAZIONE (fg n. 25 - part. n. 1191 e n. 10).
- **Agibilità n. 50/2019 del 05/12/2019** rilasciata a nome di [REDACTED]

Dalla visione delle tavole allegate ai titoli abilitativi sopracitati con quanto rilevato nel sopralluogo eseguito, si è potuta accertare la regolarità edilizia dell'immobile.



Si rileva altresì che i locali del piano primo sottostrada sono rifiniti al civile, con pavimento in mattonelle di ceramica e pareti intonacate e tinteggiate, ancorché la destinazione d'uso prevista nel progetto sia di locali accessori all'abitazione (cantina, fondo, lavanderia). Si evidenzia ulteriormente che il locale denominato nei grafici di progetto come lavanderia, risulta fornito di tutti gli accessori per essere utilizzato come servizio igienico.

9 – DIVISIBILITA' DEL BENE:

In considerazione delle peculiarità degli immobili oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto di vendita comprensivo dell'abitazione principale e delle sue pertinenze.

10 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Unità immobiliare destinata ad abitazione con locali accessori e corte esterna, distinta al Fg. n. 25 part.IIa 1456 sub 5 gradfata con part.IIa 1459.

L'unità immobiliare in oggetto, destinata ad abitazione, è posta in Torgiano, strada del Cipresso n. 6/b, ed è ricompresa in un più ampio complesso edilizio realizzato tra il 2009 e il 2012, costituito da un piano primo sottostrada (interrato) destinato prevalentemente a garage e locali accessori alle abitazioni e da n. 3 piani fuori terra destinati a civile abitazione. I vari piani sono tra loro collegati con una scala interna, l'edificio risulta privo di ascensore.

La struttura dell'edificio è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, la copertura è a falde inclinate del tipo a capanna. Esternamente il fabbricato si presenta parte con muratura in mattoncini in laterizio faccia a vista e parte intonacato e tinteggiato; gli infissi esterni sono in legno forniti di persiane.

L'appartamento è situato al piano terra dell'edificio, con ingresso dal corridoio comune del fabbricato, ed è costituito da: soggiorno con angolo cottura, n. 2



camere, vano adibito a servizio igienico dotato di finestra; nella proprietà è ricompresa anche una corte esclusiva destinata a giardino a cui è possibile accedere sia dal soggiorno che dalle camere.

È altresì ricompreso nella proprietà un piano interrato costituito da n. 3 locali accessori (cantina, fondo e lavanderia) a cui si accede dal piano terra tramite una scala interna.

Allo stato attuale, il grado di rifinitura interna dell'abitazione è buono per la destinazione d'uso in atto e in generale lo stato di conservazione è normale per l'età dell'edificio, presentando qualche piccola lesione sui pavimenti.

Le pareti e i soffitti dei locali sono intonacati, i pavimenti sono in ceramica, le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle in ceramica; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono forniti di persiane.

L'appartamento è dotato degli impianti elettrici, idrico sanitario e riscaldamento autonomo a pavimento, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato.

Il bagno del piano terra è finestrato ed è fornito di tutti gli apparecchi igienico-sanitari. L'adduzione dell'acqua è centralizzata, con costi ripartiti a livello condominiale.

I locali del piano seminterrato sono rifiniti al civile, con pavimenti in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate. Sono presenti nei vani cantina e fondo una finestra ciascuno del tipo a "bocca di lupo". Il locale lavanderia è attrezzato con tutti i sanitari per essere utilizzato come bagno.

La superficie convenzionabile vendibile destinata ad abitazione, calcolata tenendo conto della superficie effettiva dei singoli locali, delle quote di superficie occupate dai muri perimetrali ed interni, è pari a **mq. 70,00**, mentre la **superficie convenzionabile vendibile destinata a locali accessori del piano**



primo sottostrada, calcolata sempre in base ai criteri sopracitati, è pari a **mq. 55,00**.

La superficie netta calpestabile del piano terra è di mq. 57,00, mentre quella del piano primo sottostrada è di mq. 45,00

L'altezza interna dei locali del piano terra è di ml. 2,70, mentre quella del piano primo sottostrada è di ml 2,50.

La superficie della corte è di complessivi mq. 118 di cui mq. 90 destinata a giardino e mq. 28 a terrazzo coperto.

11 - CRITERI DI STIMA:

Il valore degli immobili in questione viene determinato in base, all'ubicazione, all'esposizione, alla relativa consistenza, allo stato di conservazione e manutenzione. Si procede alla valutazione degli immobili utilizzando il metodo di stima Sintetico Comparativo che consiste nell'individuazione del valore attuale nella situazione di normalità, considerandone tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche rispetto ad altre similari oggetto di recente compravendita nelle stesse zone o in zone che ad esse possano paragonarsi.

Si è provveduto pertanto ad espletare una ricerca sul mercato immobiliare della zona, acquisendo informazioni presso imprese costruttrici, agenzie immobiliari, tecnici, notai e sui prezzi di immobili aventi caratteristiche costruttive e di conservazione simili a quelli in oggetto.

Si precisa che per la valutazione delle proprietà costituite da fabbricati, il parametro preso in considerazione è la **superficie complessiva convenzionalmente vendibile**, calcolata in base ai criteri dettati dalla norma ex UNI 10750:2005, che prevede per le abilitazioni, il computo delle superfici dei vani al lordo delle murature perimetrali e interne, sino allo spessore di 50 cm. e



al lordo delle murature confinanti, fino ad uno spessore di cm. 25. Considerato pertanto quanto sopra, oltre alle caratteristiche costruttive dei beni e il normale stato di conservazione generale precedentemente descritto, si possono indicare i seguenti valori unitari per ciascun di essi:

- **Locali al piano terra ad uso abitazione:** €/mq 1.200,00=
- **Locali accessori al piano 1° sottostrada** €/mq 850,00=
- **Terrazzo esterno al piano terra:** €/mq 130,00=
- **Corte esterna - giardino:** €/mq 30,00=

11- VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Conseguentemente ai valori unitari sopra descritti si calcola il valore complessivo dei beni:

Abitazione distinta al Fg. n. 25 part.IIa 1456 sub 5 gradfata con part.IIa 1459.

| | | |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Abitazione (piano terra): | mq. 70 x €/mq. 1.200,00 = | € 84.000,00 |
| Accessori (piano 1° sottostrada): | mq. 55 x €/mq. 850,00 = | € 46.750,00 |
| Terrazzo esterno (piano terra): | mq. 28 x €/mq. 130,00 = | € 3.640,00 |
| Corte (giardino al piano terra): | mq. 90 x €/mq. 30,00 = | € 2.700,00 |

VALORE TOTALE IMMOBILE € 137.090,00

arrotondato a € 137.000,00

12- QUOTE DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI:

In considerazione che gli esecutati sono proprietari ciascuno per i propri diritti e complessivamente per l'intera quota dell'immobile, **il valore della quota è pari a € 128.000,00=**

13- FORMAZIONE DEI LOTTI



Conseguentemente ai valori stimati per i beni oggetto della perizia e sulla scorta di quanto espresso circa l'opportunità di procedere alla formazione di un unico lotto, si riporta di seguito la descrizione dello stesso:

LOTTO UNICO

Abitazione, con ingresso da corridoio comune, posta al piano terra di un fabbricato situato in Torgiano, strada del Cipresso n. 6/b, facente parte di un più ampio edificio pluripiano residenziale realizzato tra il 2009 e il 2012, costituita da: soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere, vano adibito a servizio igienico dotato di finestra; nella proprietà è ricompresa anche una corte esclusiva, sempre al piano terra, destinata a giardino e un piano interrato costituito da n. 3 locali accessori a cui si accede tramite una scala interna.

La superficie totale convenzionale vendibile dell'appartamento è di mq. 70,00 di cui calpestabili mq. 57,00, l'altezza dei locali è di ml. 2,70; la superficie totale convenzionale vendibile dei locali accessori è di mq. 55,00 di cui calpestabili mq. 45,00, l'altezza dei locali è di ml. 2,50.

La superficie della corte esclusiva è di complessivi mq. 118 di cui mq. 90 destinata a giardino e mq. 28 a terrazzo coperto.

Lo stato di conservazione dell'immobile è normale.

Il tutto distinto:

Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano:

Foglio n. 25 part.IIa n. 1456 sub 5 graffata con part.IIa 1459, via Assisi snc; piano Terra e Primo sottostrada; categoria: A/2; classe: 3; consistenza: vani 5,0; superficie catastale (escluse aree scoperte) mq 97; rendita euro: 387,34.



Al catasto terreni l'identificativo sopracitato è correlato al foglio 25 mappali 1456 e 1459, rispettivamente di mq. 819 e mq. 118, entrambi intestati come ENTE URBANO.

Nell'unità immobiliare in questione sono ricomprese le parti comuni dell'edificio, così come previsto dall'art. 1117 del Codice civile, specificatamente distinte al foglio 25 part.IIa 1456 sub 1 BENI COMUNI NON CENSIBILI (*INGRESSI P.S1 E P.T. – VANO SCALA E CORRIDOI – LOCALE TECNICO PS1 COMUNI A TUTTI I SUB. DELLA PARTICELLA 1456 TRANNE I SUB. 29-32-34*).

Nella proprietà sono altresì ricompresi i beni comuni non censibili a tutti i sub della part. 1456, distinti al foglio 25 part.IIa 1457 e part.IIa 1467 (ENTE URBANO) costituiti da strade, corsie e percorsi di accesso al fabbricato.

L'appartamento al piano terra confina con: [REDACTED], ingresso, vano scala, e corridoio comune oltre che al piano superiore con [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

Valore complessivo stimato dell'intero lotto € 137.000,00

Valore complessivo della quota di proprietà degli eseguiti € 137.000,00=.

14 - CONCLUSIONI:

Al termine del proprio lavoro, il sottoscritto così conclude:

- a) Il bene oggetto di pignoramento è stato individuato, descritto e valutato e per esso è stato determinato il prezzo da inserire nell'emanando bando di vendita.
- b) Sono stati indicati tutti i gravami esistenti e risultanti dalla documentazione allegata agli atti, dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia - sezione Territorio.



c) Sono state effettuate presso il Comune le ricerche relative alla conformità urbanistica;

d) E' stato espresso il proprio motivato parere sulla divisibilità del bene.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto con la presente relazione che si compone di diciassette pagine e cinque allegati, ritiene di aver assolto al mandato ricevuto.

Pertanto il sottoscritto, rimette la presente, alla S.V. Ill.ma ed in fede di quanto sopra, si sottoscrive.

Perugia, lì 07 ottobre 2024

Il C.T.U.

Ing. Mirco Vitali

