

Geom. LUCA VERDOGLIAK  
Strada Tiberina Sud 21d – 06135 Perugia  
Tel. e Fax 07538581 – [REDACTED]  
e-mail: [lucavk@tecnoarea.net](mailto:lucavk@tecnoarea.net)  
PEC: [luca.verdogliak@geopec.it](mailto:luca.verdogliak@geopec.it)

\* \* \* \* \*

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

\* \* \* \* \*

Esecuzione Immobiliare n° 03/2023 R.G. Es. (riunita alla n° 191/2023)

**Promossa:**

- [REDACTED] presso l'Avv. [REDACTED] -  
06121 – PERUGIA (PG). Creditore Procedente

**contro:**

- [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]

\* \* \* \* \*

### RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Stramaccioni Elena,  
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 9  
Ottobre 2023 nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Luca Verdogliak.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di "Bene e  
fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far  
conoscere al Giudice la verità" entro la data prevista, provvedendo  
prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti  
di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando



immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, e previo accesso nell'immobile da valutare:

- 1) 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 del pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n° 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) 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;

- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione - vincoli derivati da contratti



incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- 6) 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.
- 7) 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 precedente;
- 8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n° 47/85 e 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; 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 di 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'Art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47, ovvero dell'Art. 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;

- 9) 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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub.



2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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 di 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 l'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;

- 14)a 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, bozza di Ordinanza di Divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 15)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 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;

- 16)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;
- 17)a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 18)a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti 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 e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informa-tici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato pdf) ed ulteriore copia in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di Ordinanza di vendita in cui avrebbero dovuto essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione):

- a) file contenente perizia in PDF nativo, ulteriore copia della Perizia in formato Word, bozza Ordinanza di vendita, eventuale bozza di Ordinanza di divisione;
- b) eventuali allegati;
- c) file di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti



dall'interno);

d) attestazione di aver proceduto all'invio di una copia alle parti indicate al punto 14;

e) un secondo o terzo file con istanza di liquidazione documentata.

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente.

L'accettazione telematica sarà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

Il G.E. disponeva che il C.T.U. intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.



L'Udienza veniva fissata dal G.E. per il 7 marzo 2024, alle ore 9:30.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U., tramite comunicazione telefonica, comunicava alle parti, di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi, in loc.

[REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminava gli atti di causa e i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il giorno 24/11/2023 alle ore 10:00 il C.T.U. accompagnato dal custode incaricato, si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione, per i rilievi e gli accertamenti del caso.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Perugia (PG) (All. 1/1-7), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia delle Entrate di Perugia, l'Ufficio del Registro di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle



indagini compiute nella seguente:

### **RELAZIONE PERITALE**

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
  - 1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
  - 2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
  - 3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
  - 4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI;
  - 4.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
  - 5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)
  - 6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
- 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)



- 7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
  - 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
    - 8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
  - 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)
    - 9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
  - 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
    - 10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
  - 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
    - 11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
  - 12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)
    - 12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;
  - 13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)
    - 13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
  - 14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)
    - 14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
    - 14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
- CONCLUSIONI.

\* \* \* \* \*

**1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)**

- 1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I pignoramenti immobiliari relativi al procedimento n° [REDACTED]

[REDACTED] ) (All. 2/1-24), emessi:



in data 15/12/2022 [REDACTED] GIUDIZIARIO e  
trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il  
3 [REDACTED] ai numeri [REDACTED]

in data 17/07/2023 [REDACTED] GIUDIZIARIO e  
trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il

colpiscono i beni immobili censiti:

**COMUNE DI PERUGIA (PG)**

**A) C.F. Foglio 392, part. 13 sub. 1**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE NEGOZIO*

*Cat. C/1, Classe 1, Cons. 19 mq, Rendita € 127,56, Piano T, Negozio*

*Al C.T. Foglio 392 p.IIa 12 Ente Urbano mq. 130,*

*Al C.T. Foglio 392 p.IIa 13 Ente Urbano mq. 60,*



**B) C.F. Foglio 392, part. 13 sub. 2**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE DI TIPO RURALE*

*Cat. A/4, Cons. 5,5 vani, Piano S1-T.-1°, Abitazione di Tipo Rurale –*

[REDACTED]

[REDACTED]

*Al C.T. Foglio 392 p.IIa 12 Ente Urbano mq. 130,*

*Al C.T. Foglio 392 p.IIa 13 Ente Urbano mq. 60,*

[REDACTED] i – [REDACTED]

[REDACTED]

**C) C.T. Foglio 392, part. 10**

*TERRENO AGRICOLO di 270 mq – qualità BOSCO ALTO*

*classe 1, R.D. euro 0,56, Reddito Agrario euro 0,06;*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

**D) C.T. Foglio 392, part. 11**

*TERRENO AGRICOLO di 4.390 mq – qualità SEMINATIVO ARBOR.*

*classe 2, R.D. euro 30,61, Reddito Agrario euro 23,81;*

*Terreno Agricolo – [REDACTED]*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED],



[REDACTED]

I beni immobili sopra descritti A)-B)-C)-D) sono attualmente intestati a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si allegano la Vax catastale, le planimetrie catastali (All. 3/1-3) e le visure catastali e storiche (All. 4/1-11) degli immobili A)-B)-C)-D) (l'Elaborato Planimetrico e l'Elenco Subalterni non sono presenti presso il Catasto).

\* \* \* \* \*

**2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)**

**2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Le unità immobiliari A), B), C) e D) oggetto di pignoramento sono ubicate in Perugia, [REDACTED] e sono costituite da un immobile a destinazione residenziale, dalla corte pertinenziale e dai terreni agricoli, posti in zona rurale, pianeggiante, isolata, posta a ridosso del lago di Pietrafitta, scarsamente servita, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali sparsi e costituiti prevalentemente da case singole, distante 2, Km dal paese di [REDACTED] e 4,0 km dal centro del paese [REDACTED] dove si trovano i servizi essenziali.

L'edificio si eleva a n° 2 piani fuori terra oltre ad un piano





Seminterrato, è costituito complessivamente da n° 2 Unità Immobiliari destinate a negozio e residenza, è stato edificato nella prima metà del 1900 ed in parte ristrutturato nel suo stato attuale a fine anni 90, è circondato dalla corte esclusiva in parte pavimentate con piastrelle in cotto, in parte adibite a giardini ed in parte lasciate a prato incolto, la proprietà è parzialmente recintata ed accessibile direttamente da [REDACTED] tramite due cancelli in metallo o da un portoncino in legno (Foto n° 100-101-102).

Il fabbricato, è stato realizzato con struttura mista pietra e mattoni prevalentemente a facciavista ed in parte intonacato e tinteggiato, solai in parte in laterocemento ed in parte a volticine con travetti in legno; la copertura del blocco principale è a capanna con struttura in legno e caldaia in cls, rivestita da coppi e tegole, mentre quelle dei corpi più piccoli è ad una falda inclinata con struttura in laterocemento, rivestita da coppi e tegole (Foto n° 103-104-105-106).

A differenza di quanto riportato al catasto Fabbricati, nella realtà il fabbricato costituisce un'unica Unità Immobiliare abitativa accessibile dalla propria corte esclusiva tramite plurimi accessi privati (Foto n° 102-105-107); le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate: la A)-B) al Piano Seminterrato, Terra e Primo, la C) e D) al piano terra e sono di seguito descritte.

**Le Unità Immobiliari A) e B)** in realtà formano un'unica unità immobiliare utilizzata come abitazione monofamiliare con corte esclusiva e fondi.

La destinazione Urbanistica Comunale è invece Abitazione con



autorimessa, mentre quella Catastale corrisponde a negozio **A) (particella 13 sub 1)** ed abitazione **B) (particella 13 sub 2)** costituenti l'intero edificio, ubicate al Piano Seminterrato, Terra e Primo.

L'abitazione è accessibile dalla corte esclusiva **(particella 12)** ed in parte anche dal terreno C) **(particella 11)** tramite il portone in legno **(Foto n° 102)** ubicato lungo Strada Tavernelle-Castiglione Della Valle ed il portone in legno posto sul retro **(Foto n° 107)** ed accessibile tramite scala esterna in muratura oltre ai vari accessi ai fondi **(Foto n° 105)**.

Nella realtà L'abitazione è costituita al piano Seminterrato da: fascia di corte esclusiva, fondo, ripostiglio, cantina adibita a Centrale Termica con caldaia a Biomassa e Boiler per l'acqua calda sanitaria, garage con ripostiglio comunicante, è inoltre presente un piccolo locale sottoscala con caldaia a gas non funzionante; tutti i locali hanno accesso esclusivo dalla corte esclusiva **(Foto n° 108-109-110-111-112-113)**; dall'ingresso principale, tramite la fascia di corte esclusiva **(Foto n° 144-145)** ubicata lungo [REDACTED] **(Foto n° 102)** e dalla stessa corte posteriore, passando dalla scala esterna in muratura e tramite un piccolo portico, si accede al piano terra **(Foto n° 114-115)** composto da: ingresso, cucina, soggiorno con camino, secondo ingresso con piccolo sottoscala, camera, bagno dotato di finestra, w.c., bidet, lavabo e vasca, inoltre scendendo una piccola scala in muratura si accede ad altra camera (edificata al posto del garage presente nel progetto presentato in



comune) (Foto n° 116-117-118-119-120-121-122-123-124); dall'ingresso principale al piano terra, tramite la scala interna si accede al piano primo (Foto n° 125) composto da: disimpegno, camera, camera con ripostiglio, bagno dotato di finestra, w.c., bidet e lavabo (Foto n° 126-127-128-129).

Per quanto riguarda le finiture, al piano Seminterrato i locali sono pavimentati con piastrelle in ceramica monocottura di varie tipologie e dimensioni, le pareti sono tinteggiate; al piano Terra, la cucina, il soggiorno e la camera di passaggio sono pavimentati con piastrelle in graniglia, le corti, gli ingressi, il portico, le scale e la camera (ex garage) sono pavimentati in cotto, il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica monocottura bianche e rivestito fino all'altezza di ml 2,00; le pareti dell'abitazione sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno; al piano Primo, le camere sono pavimentate con piastrelle in graniglia, il disimpegno ed il ripostiglio sono pavimentati in cotto, il bagno è pavimentato con piastrelle in ceramica monocottura bianche e rivestito fino all'altezza di ml 1,60; le pareti sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno;

Gli infissi esterni sono in legno monovetro, ed a parte una finestra della camera (ex garage) che è dotata di persiana, tutte le altre sono prive di avvolgibili e/o persiane; le finestre al piano terra sono dotate di inferriate in ferro, quelle al piano primo sono dotate di scuri interni, le porte interne sono in legno, quella del bagno al piano primo è in legno e vetro.

L'altezza utile interna è:



- al piano seminterrato  $h_{min}= 2,05$  ml ad  $h_{max}= 2,25$ ;
- al piano terra  $h= 2,70$  ml in quasi tutti i locali, a parte il bagno che ha un'altezza di  $h= 2,40$  e la camera (ex garage) con  $h_{min}= 1,90$  ml ad  $h_{max}= 3,00$ ;
- al piano primo  $h= 2,55$  ml in quasi tutti i locali, a parte il bagno che ha un'altezza di  $h= 2,00$ .

La scala di accesso al piano primo è in muratura, gradini in cotto e corrimano in ferro e legno.

L'immobile non è servito dal collettore fognario comunale, ma è dotato di fossa Imhoff con impianto a dispersione, non è servito dalla rete di gas metano, ma è dotato di bombola gpl e l'acqua sanitaria è garantita dalla presenza di un pozzo privato.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a pellet, utile anche per la produzione di acqua calda sanitaria che comunque è garantita anche da boiler elettrico ed è munito di termosifoni in alluminio, di un termoconvettore nella camera (ex garage) e di un termoarredo nel bagno al piano terra; sono presenti anche gli impianti: elettrico, telefonico, TV ed idrosanitario. (Foto n° 130-131-132-124-133-134-135).

**Si specifica che l'abitazione si presenta in uno stato di mediocre manutenzione, i pavimenti, gli infissi e le finiture sono datate e ammalorate, anche gli impianti seppur funzionanti andrebbero rivisti.**

**La camera (ex garage) non risulta autorizzata da nessuna pratica per cambio di destinazione d'uso e quindi abusiva (Foto n° 123-**



[124\).](#)

**Il tutto è comunque chiaramente visibile dalle foto allegate.**

Gli impianti sono funzionanti, ma non essendo state reperite le conformità non possono essere considerati a norma di legge, inoltre l'edificio non è dotato del Certificato e/o dalla Dichiarazione di Agibilità e della certificazione A.P.E.

**Il Terreno C)** è identificato catastalmente come terreno agricolo (bosco alto) (**particella 10**) ed è posto a valle ed ai margini della proprietà, a confine con il torrente XXXXXXXXXX, è delimitato parzialmente da recinzione a maglia metallica, si presenta in un normale stato di manutenzione ed è costituito da terreno arboreo e dalla tipiche vegetazione spontanea che cresce a ridosso dei corsi d'acqua: pioppo, robinia, canna comune, quercia ed è accessibile dall'Unità Immobiliare D) ([Foto n° 136-137-138](#)).

**Il Terreno D)** è identificato catastalmente come terreno agricolo (Seminat. Arbor.) (**particella 11**), in realtà costituisce gran parte della corte esterna ai lati ed a valle delle Unità Immobiliari A)-B), è delimitato parzialmente da recinzione metallica sopra cordolo in muratura, da recinzione a maglia metallica e da siepe; si presenta in un normale stato di manutenzione ed è costituito da giardino, da prato incolto e da pavimento in cotto utilizzato come corte, parcheggi e viabilità, all'interno dello stesso è presente il pozzo e la fossa Imhoff con l'impianto a dispersione; lo stesso è accessibile dall'abitazione A)-B) tramite la scala esterna e dai due cancelli metallici carrabili precedentemente descritti ([Foto n° 100-101-105-106-134-135-136-](#)



137-138-139-140-141-142-143).

\* \* \* \* \*

**3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)**

3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI  
DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

**A) C.F. Foglio 392, part. 13 sub. 1**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE NEGOZIO*

*Cat. C/1, Classe 1, Cons. 19 mq, Rendita € 127,56, Piano T,*

*Negoziato – [REDACTED]*

*[REDACTED] –*

*Perugia (PG).*

*Al C.T. Foglio 392 p.IIa 12 Ente Urbano mq. 130,*

*Al C.T. Foglio 392 p.IIa 13 Ente Urbano mq. 60,*

**B) C.F. Foglio 392, part. 13 sub. 2**

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE*

*ABITAZIONE DI TIPO RURALE*

*Cat. A/4, Cons. 5,5 vani, Piano S1-T.-1°, Abitazione di Tipo*

*Rurale – [REDACTED]*

*[REDACTED] –*

*Perugia (PG).*

*Al C.T. Foglio 392 p.IIa 12 Ente Urbano mq. 130,*

*Al C.T. Foglio 392 p.IIa 13 Ente Urbano mq. 60,*

**C) C.T. Foglio 392, part. 10**

*TERRENO AGRICOLO di 270 mq – qualità BOSCO ALTO*



classe 1, R.D. euro 0,56, Reddito Agrario euro 0,06;

Terreno Agricolo – [REDACTED]  
[REDACTED] Perugia (PG).

**D) C.T. Foglio 392, part. 11**

TERRENO AGRICOLO di 4.390 mq – qualità SEMINATIVO  
ARBOR.

classe 2, R.D. euro 30,61, Reddito Agrario euro 23,81;

Terreno Agricolo – [REDACTED]  
[REDACTED] – Perugia (PG).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito del seguente atto:

- Atto di compravendita redatto dal Notaio [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]

\* \* \* \* \*

**4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)**

4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI

4.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Al momento del sopralluogo gli immobili **A) B) C) D)** oggetto di valutazione sono risultati **IN POSSESSO** di ed **OCCUPATI** da:

- [REDACTED]

\* \* \* \* \*

**5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)**

5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e delle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Perugia (PG), la







[REDACTED]

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili in data [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- NESSUNA

**ISCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON  
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

**Unità Immobiliari A) B) C) D)**

- ISCRIZIONE NN. [REDACTED] IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da SENTENZA [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- ISCRIZIONE NN. [REDACTED]  
[REDACTED] derivante [REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

in base a

- Atto di compravendita redatto dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

\* \* \* \* \*

## **8) RISPOSTA A QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)**

### **8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

#### **Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)**

L'edificio nella sua globalità è stato realizzato nella prima metà del 1900 e parzialmente ristrutturato nel suo stato attuale nel 1999.

Da accesso atti presso il Comune di Perugia, completato con l'invio degli ultimi documenti il 2[REDACTED]4, risulta un'unica pratica Edilizia relativa all'Immobile oggetto della presente e di seguito riportata:

D.I.A. n° 1999/2600, Prot. n° 72677 del 15/07/1999, a nome dei precedenti proprietari [REDACTED], relativa alle opere di Ristrutturazione Interna del Fabbricato ed alla realizzazione della Recinzione **(All. 6/1-25)**;

Non è stata reperita alcuna pratica ambientale con richiesta di Autorizzazione Paesaggistica.

Come detto l'Immobile non è dotato del Certificato e/o Dichiarazione di Agibilità e di Certificazione APE.



Dal punto di vista urbanistico, Strutturale, Impiantistico e Catastale, in linea generale gli immobili A)-B)-C)-D) risultano regolarmente edificati solo parzialmente.

Si sottolinea inoltre che le planimetrie catastali risalgono al 1940 e che da allora non sono mai state aggiornate da alcuna denuncia di variazione catastale, neanche dopo i lavori relativi alla pratica D.I.A. sopra citata.

Si evidenzia quindi, che la rappresentazione grafica dei progetti e dei grafici catastali non corrisponde totalmente a quanto effettivamente realizzato.

Le difformità consistono:

- U.I. A)-B) Al Piano Seminterrato, le difformità tra la realtà ed il progetto sono relative a: la dimensione, il numero ed il posizionamento di alcune aperture esterne; nella planimetria catastale il ripostiglio interrato con accesso dal garage seminterrato risulta posizionato da tutt'altra parte (Foto n° 112); la scala posteriore esterna (Foto n° 107-114) non è presente in nessuno dei grafici di progetto e catastali.
- U.I. A)-B) Al Piano terra, le difformità tra la realtà ed il progetto sono relative a: il bagno è stato costruito più grande di quanto progettato (Foto n° 122); al posto del garage è stata realizzata una camera più piccola, leggermente arretrata rispetto alla facciata dell'edificio, collegata da un'apertura creata sul muro portante e da una scala di accesso per compensare la differenza di quota (Foto n° 123-124), sono state



sostanzialmente modificate anche le finestre e le aperture esterne sia nel numero, nelle dimensioni e nella conformazione (Foto n° 103-104-105-106), inoltre il vano camera e/o garage non esiste in catasto, in quanto mai inserita/o nella mappa catastale (vax) ne censita/o al catasto Fabbricati tramite la presentazione di accatastamento e planimetrie; il negozio U.I. A) identificato catastalmente con la particella 13 sub 1 non esiste, al suo posto è stata realizzata la cucina che è parte sostanziale dell'abitazione (Foto n° 117).

- U.I. A)-B) Al Piano Primo la difformità è minima e riguarda sostanzialmente la dimensione del bagno che nella realtà è leggermente più grande e della finestra difforme nella posizione e nella dimensione rispetto al progetto (Foto n° 150-129).

Viste le opere da regolarizzare sopra riportate, si rende necessaria la presentazione presso il comune di Perugia di pratica AMBIENTALE in sanatoria e di pratica SCIA in sanatoria, per la modifica delle destinazioni e per le opere interne ed esterne difformi sopra descritte, oltre alla verifica delle modifiche strutturali da parte di un'Ingegnere strutturista.

Andrebbe presentata pratica PREGEO per la modifica del sedime dell'edificio con l'inserimento in mappa (Vax) della camera (ex garage), della scala esterna e del ripostiglio interrato, inoltre andrebbe eseguito l'aggiornamento in Catasto Fabbricati, tramite la redazione e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di



Perugia, di pratica DOCFA con la relativa scheda di Variazione e le planimetrie catastali;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche, Ambientali e catastali ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di n° 1 pratica S.C.I.A. in sanatoria, di n° 1 pratica ambientale in sanatoria, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il

comune di Perugia € 5.500,00

Verifica Strutturale € 3.750,00

Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, sanzioni L.R. 1/2015 per pratiche in Sanatoria Comune di Perugia € 6.550,00

Redazione pratica di agibilità € 750,00

Conformità/Rispondenza Impianti termico, elettrico ed Idrico € 2.500,00

Collaudo Statico € 1.500,00

Redazione APE € 350,00

**Totale € 20.900,00**

oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.

#### Pratiche Catastali

Rilievo Topografico ed inserimento in mappa del corretto sedime e consistenza dell'edificio

Rilievo Topografico con Stazione Totale e/o Gps € 950,00

Redazione di Tipo Mappale € 550,00

Diritti Ag. Entrate. PG presunte € 150,00

Rilievo geometrico edifici per pratica DOCFA aggiornamento





<b>planimetrie fabbricato</b>	<b>€</b>	<b>950,00</b>
<b>Variazione catastale Pratica DOCFA per Denuncia di Variazione</b>		
<b>Immobili A)-B) Redazione grafici</b>	<b>€</b>	<b>850,00</b>
<b>Redazione Elaborato Planimetrico</b>	<b>€</b>	<b>450,00</b>
<b>Allestimento e presentazione n° 1 DOCFA</b>	<b>€</b>	<b>650,00</b>
<b>Diritti Ag. Entrate. PG n° 2 unità immobiliari</b>	<b>€</b>	<b><u>100,00</u></b>
<b>Somma Totale Rilievi e Pratiche DOCFA</b>	<b>€</b>	<b>4.650,00</b>

**oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.**

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Perugia Parte Strutturale, Tav. 13 - Eb1 (Aree Agricole EB - Aree extraurbane destinate all'uso agricolo prive di particolari elementi di pregio ai fini produttivi e del reddito agricolo, marginali o, comunque, compromesse all'uso agricolo intensivo, prevalentemente pianeggianti) - Art. 59 del TUNA.

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici/Idrogeologici nel P.R.G.

Comune di Perugia Parte Strutturale:

- ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, DEFINITO NON VINCOLANTE (all. PTCP A.3.2) (art.77 del TUNA),
- FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO SOTTOPOSTI A TUTELA CON D.G.R. N.7131/95 AI SENSI DELL'ART.142 LETT. c) DEL D.Lgs. N.42/2004 - Aree tutelate per legge (art.84 del TUNA),



- AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (art.83 del TUNA),
- FASCIA FLUVIALE A art. 28 del PAI, B art. 29 del PAI, C art. 30 del PAI (art.84 del TUNA),
- UNITA' COMUNALI DI CONNESSIONE ECOLOGICA E CONNETTIVITA' UNITA' COMUNALI DI CONNESSIONE ECOLOGICA (art.82 del TUNA).

\* \* \* \* \*

**9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)**

9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI

Per la particolare natura, posizione, disposizione, ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni di diversa destinazione ed in parte complementari tra loro, si ritiene che sia economicamente e commercialmente conveniente porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **UN UNICO LOTTO**.

\* \* \* \* \*

**10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)**

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO

**LOTTO UNICO**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Unità immobiliari A)-B)-C)-D)**



**L'abitazione A)-B)** si sviluppa al Piano Seminterrato, Terra e Primo ed è costituito al piano Seminterrato da: fascia di corte esclusiva, fondo, ripostiglio, cantina adibita a Centrale Termica con caldaia a Biomassa e Boiler per l'acqua calda sanitaria, garage con ripostiglio comunicante, piccolo locale sottoscala, scala esterna in muratura di accesso al piano terra, per complessivi mq 62,30 ed altezza interna di  $h_{min}= 2,05$  ml ad  $h_{max}= 2,25$ .

Al piano Seminterrato è presente anche parte della corte pavimentata per mq 56,00.

Piano terra composto da: ingresso, cucina, soggiorno con camino, secondo ingresso con piccolo sottoscala, camera, bagno dotato di finestra, w.c., bidet, lavabo e vasca, altra camera e scala di accesso al piano primo per complessivi mq 83,80 ed altezza interna  $h= 2,70$  ml in quasi tutti i locali, a parte il bagno che ha un'altezza di  $h= 2,40$  e la camera (ex garage) con  $h_{min}= 1,90$  ml ad  $h_{max}= 3,00$ ;

Al piano terra è presente anche parte della corte pavimentata per mq 29,00 ed un piccolo portico per mq 2,50.

Piano Primo composto da: scala, disimpegno, camera, camera con ripostiglio, bagno dotato di finestra, w.c., bidet e lavabo, per complessivi mq 46,30 ed altezza interna  $h= 2,55$  ml in quasi tutti i locali, a parte il bagno che ha un'altezza di  $h= 2,00$ .

**Il Terreno C)** si sviluppa al Piano Terra, è posto a valle ed ai margini della proprietà, a confine con il torrente Cestola, è delimitato parzialmente da recinzione a maglia metallica ed è costituito da



terreno arboreo e dalla tipiche vegetazione spontanea che cresce a ridosso dei corsi d'acqua: pioppo, robinia, canna comune, quercia per complessivi mq 270,00.

**Il Terreno D)** si sviluppa al Piano Terra, è delimitato parzialmente da recinzione metallica sopra con cordolo in muratura, da recinzione a maglia metallica e da siepe, si presenta in un normale stato di manutenzione ed è costituito da giardino, da prato incolto e da pavimento in cotto utilizzato come corte, parcheggi e viabilità; all'interno dello stesso è presente il pozzo e la fossa Imhoff con l'impianto a dispersione, è accessibile dall'abitazione A)-B) tramite la scala esterna e dai due cancelli metallici carrabili precedentemente descritti, utilizzo come giardino - corte pavimentata mq 290,00, utilizzo come Terreno mq 4.100,00.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	manutenzione
----------	------------	--------	------------	--------	------------	--------------

**U.I. A)-B) - Piano Seminterrato, Terra e Primo**

Fondi etc P.1S	62,30	1,30	80,99	50%	40,50	Mediocre
Abitazione P.T.	83,80	1,30	108,94	100%	108,94	Mediocre
Abitazione P.1°	46,30	1,30	60,19	100%	60,19	Mediocre
Portico	2,50	1,00	2,50	30%	0,75	Mediocre
Corti	85,00	1,00	85,00	10%	8,50	Mediocre
<b>Totale mq</b>					<b>218,88</b>	

**U.I. C) - Piano Terra**

Terreno	270,00	1,00	270,00	100%	270,00	Normale
---------	--------	------	--------	------	--------	---------

**U.I. D) - Piano Terra**

Terreno	4.100,00	1,00	4.100,00	100%	4.100,00	Normale
---------	----------	------	----------	------	----------	---------



				<u>Totale mq</u>	<b>4.370,00</b>	
<u>Giardino-Corte</u>	290,00	1,00	290,00	100%	290,00	Mediocre
			<u>Totale mq</u>		<b>290,00</b>	

**RIEPILOGO LOTTO UNICO**

**TOTALE Sup COMMERCIALE Edificio A)-B) = mq 218,88**

**TOTALE Sup Terreni Agricoli C)-D) = mq 4.370,00**

**TOTALE Sup Corte-Giardino D) = mq 290,00**

\* \* \* \* \*

**11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)**

11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO  
Per quanto è stato possibile accertare, non si hanno ad oggi informazioni aggiuntive riguardo a quanto indicato nella presente relazione peritale e nella documentazione in atti.

\* \* \* \* \*

**12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)**

12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE,  
EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

**Unità Immobiliari A) B) C) D)**

- Gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare non fanno parte di alcun condominio, al momento non sono previste spese comuni di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie.

\* \* \* \* \*

**13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)**

13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE



Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della “*stima comparativa (parametro adottato il mq)*”, raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- esondabilità della zona;
- presenza della corte recintata dotata di Cancelli;
- eccessiva vicinanza alla strada;
- presenza di corte esclusiva;
- necessità di presentazione pratiche di sanatoria.

\*

Essendo gli immobili liberi da vincoli contrattuali, utilizzando il coefficiente pari a 1,00 per le unità Immobiliari del Lotto Unico, dovendo adottare gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima in considerazione: del Mediocre stato di conservazione, gravato dalla



presenza di difformità urbanistiche e catastali, della presenza della corte recintata dotata di cancelli, dalla presenza di corte esclusiva, dell'eccessiva vicinanza alla strada; considerando quindi i sopra citati criteri, calcolando le superfici commerciali secondo la tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili (All. 7/1-2), tenendo presente i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, i valori del Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia (All. 8) e i valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 9), si ottiene per il lotto individuato:

**LOTTO UNICO**

- A) C.F. Foglio 392, part. 13 sub. 1                      Negozio (Abitazione)
- B) C.F. Foglio 392, part. 13 sub. 2                      Abitazione
- C) C.T. Foglio 392, part. 10                              Terreno
- D) C.F. Foglio 392, part. 11                              Terreno

Abitazione	mq	218,88	x	1,00	x	€/mq	600,00	=	€	131.328,00=
Terreno Agr.	mq	4.370,00	x	1,00	x	€/mq	2,00	=	€	8.740,00=
Corte-Giardino	mq	290,00	x	1,00	x	€/mq	10,00	=	€	2.900,00=
<b>Totale</b>									<b>€</b>	<b>142.968,00=</b>

che si arrotonda **€ 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00)**

**che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:**

**1/1 dei diritti di piena proprietà in Comunione Dei Beni** XXXXXXXXXX



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

\* \* \* \* \*

#### **14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)**

##### **14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE**

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che le:

Unità immobiliari A) B) C) D) LOTTO UNICO

non comprendono quote indivise, essendo gli esecutati gli unici proprietari.

##### **14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI**

Per la particolare natura, posizione, disposizione, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione **del LOTTO UNICO**.

\* \* \* \* \*

#### **CONCLUSIONI**

##### **LOTTO UNICO**

<b><i>U.I. A) C.F. Foglio 392, part. 13 sub. 1</i></b>	<i>Negozi (abitazione)</i>
<b><i>U.I. B) C.F. Foglio 392, part. 13 sub. 2</i></b>	<i>Abitazione</i>
<b><i>U.I. C) C.T. Foglio 392, part. 10</i></b>	<i>Terreno</i>





**U.I. D) C.T. Foglio 392, part. 11**

*Terreno*

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di ed OCCUPATI da:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

L'edificio nella sua globalità è stato realizzato nella prima metà del 1900 e parzialmente ristrutturato nel suo stato attuale nel 1999.

Da accesso atti presso il Comune di Perugia, completato con l'invio degli ultimi documenti il [REDACTED], risulta un'unica pratica Edilizia relativa all'Immobile oggetto della presente e di seguito riportata:

D.I.A. n° 1999/2600, Prot. n° 72677 del 15/07/1999, a nome dei precedenti proprietari Alberati Paolo e Giandomenico, relativa alle opere di Ristrutturazione Interna del Fabbricato ed alla realizzazione della Recinzione (All. 6/1-25);

Non è stata reperita alcuna pratica ambientale con richiesta di Autorizzazione Paesaggistica.

Come detto l'Immobile non è dotato del Certificato e/o Dichiarazione di Agibilità e di Certificazione APE.

Dal punto di vista urbanistico, Strutturale, Impiantistico e



Catastale, in linea generale gli immobili A)-B)-C)-D) risultano regolarmente edificati solo parzialmente.

Si sottolinea inoltre che le planimetrie catastali risalgono al 1940 e che da allora non sono mai state aggiornate da alcuna denuncia di variazione catastale, neanche dopo i lavori relativi alla pratica D.I.A. sopra citata.

Si evidenzia quindi, che la rappresentazione grafica dei progetti e dei grafici catastali non corrisponde totalmente a quanto effettivamente realizzato.

Le difformità consistono:

- U.I. A)-B) Al Piano Seminterrato, le difformità tra la realtà ed il progetto sono relative a: la dimensione, il numero ed il posizionamento di alcune aperture esterne; nella planimetria catastale il ripostiglio interrato con accesso dal garage seminterrato risulta posizionato da tutt'altra parte (Foto n° 112); la scala posteriore esterna (Foto n° 107-114) non è presente in nessuno dei grafici di progetto e catastali.
- U.I. A)-B) Al Piano terra, le difformità tra la realtà ed il progetto sono relative a: il bagno è stato costruito più grande di quanto progettato (Foto n° 122); al posto del garage è stata realizzata una camera più piccola, leggermente arretrata rispetto alla facciata dell'edificio, collegata da un'apertura creata sul muro portante e da una scala di accesso per compensare la differenza di quota (Foto n° 123-124), sono state sostanzialmente modificate anche le finestre e le aperture



esterne sia nel numero, nelle dimensioni e nella conformazione (Foto n° 103-104-105-106), inoltre il vano camera e/o garage non esiste in catasto, in quanto mai inserita/o nella mappa catastale (vax) ne censita/o al catasto Fabbricati tramite la presentazione di accatastamento e planimetrie; il negozio U.I. A) identificato catastalmente con la particella 13 sub 1 non esiste, al suo posto è stata realizzata la cucina che è parte sostanziale dell'abitazione (Foto n° 117).

- U.I. A)-B) Al Piano Primo la difformità è minima e riguarda sostanzialmente la dimensione del bagno che nella realtà è leggermente più grande e della finestra difforme nella posizione e nella dimensione rispetto al progetto (Foto n° 150-129).

Viste le opere da regolarizzare sopra riportate, si rende necessaria la presentazione presso il comune di Perugia di pratica AMBIENTALE in sanatoria e di pratica SCIA in sanatoria, per la modifica delle destinazioni e per le opere interne ed esterne difformi sopra descritte, oltre alla verifica delle modifiche strutturali da parte di un'Ingegnere strutturista.

Andrebbe presentata pratica PREGEO per la modifica del sedime dell'edificio con l'inserimento in mappa (Vax) della camera (ex garage), della scala esterna e del ripostiglio interrato, inoltre andrebbe eseguito l'aggiornamento in Catasto Fabbricati, tramite la redazione e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, di pratica DOCFA con la relativa scheda di Variazione e



le planimetrie catastali;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche, Ambientali e catastali ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di n° 1 pratica S.C.I.A. in sanatoria, di n° 1 pratica ambientale in sanatoria, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di Perugia	€	5.500,00
Verifica Strutturale	€	3.750,00
Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, sanzioni L.R. 1/2015 per pratiche in Sanatoria Comune di Perugia	€	6.550,00
Redazione pratica di agibilità	€	750,00
Conformità/Rispondenza Impianti termico, elettrico ed Idrico	€	2.500,00
Collaudo Statico	€	1.500,00
Redazione APE	€	<u>350,00</u>
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>20.900,00</b>

oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.

#### Pratiche Catastali

Rilievo Topografico ed inserimento in mappa del corretto sedime e consistenza dell'edificio

Rilievo Topografico con Stazione Totale e/o Gps	€	950,00
Redazione di Tipo Mappale	€	550,00
Diritti Ag. Entrate. PG presunte	€	150,00
Rilievo geometrico edifici per pratica DOCFA aggiornamento planimetrie fabbricato	€	950,00



**Variazione catastale Pratica DOCFA per Denuncia di Variazione**

<b>Immobili A)-B) Redazione grafici</b>	<b>€</b>	<b>850,00</b>
<b>Redazione Elaborato Planimetrico</b>	<b>€</b>	<b>450,00</b>
<b>Allestimento e presentazione n° 1 DOCFA</b>	<b>€</b>	<b>650,00</b>
<b>Diritti Ag. Entrate. PG n° 2 unità immobiliari</b>	<b>€</b>	<b><u>100,00</u></b>

**Somma Totale Rilievi e Pratiche DOCFA € 4.650,00**

**oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.**

E' stata verificata la classificazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento nel P.R.G. e nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione:

- P.R.G. Comune di Perugia Parte Strutturale, Tav. 13 - Eb1 (Aree Agricole EB - Aree extraurbane destinate all'uso agricolo prive di particolari elementi di pregio ai fini produttivi e del reddito agricolo, marginali o, comunque, compromesse all'uso agricolo intensivo, prevalentemente pianeggianti) - Art. 59 del TUNA.

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici/Idrogeologici nel P.R.G.

Comune di Perugia Parte Strutturale:

- ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, DEFINITO NON VINCOLANTE (all. PTCP A.3.2) (art.77 del TUNA),
- FIUMI, TORRENTI, CORSI D'ACQUA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO SOTTOPOSTI A TUTELA CON D.G.R. N.7131/95 AI SENSI DELL'ART.142 LETT. c) DEL D.Lgs. N.42/2004 - Aree tutelate per legge (art.84 del TUNA),
- AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (art.83



- del TUNA),
- FASCIA FLUVIALE A art. 28 del PAI, B art. 29 del PAI, C art. 30 del PAI (art.84 del TUNA),
  - UNITA' COMUNALI DI CONNESSIONE ECOLOGICA E CONNETTIVITA' UNITA' COMUNALI DI CONNESSIONE ECOLOGICA (art.82 del TUNA).

Gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare non fanno parte di alcun condominio, al momento non sono previste spese comuni di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie.

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in **un UNICO LOTTO** come in precedenza meglio illustrato.

#### **Unità immobiliari A)-B)-C)-D)**

*L'abitazione A)-B) si sviluppa al Piano Seminterrato, Terra e Primo ed è costituito al piano Seminterrato da: fascia di corte esclusiva, fondo, ripostiglio, cantina adibita a Centrale Termica con caldaia a Biomassa e Boiler per l'acqua calda sanitaria, garage con ripostiglio comunicante, piccolo locale sottoscala, scala esterna in muratura di accesso al piano terra, per complessivi mq 62,30 ed altezza interna di  $h_{min}= 2,05$  ml ad  $h_{max}= 2,25$ .*

*Al piano Seminterrato è presente anche parte della corte pavimentata per mq 56,00.*

*Piano terra composto da: ingresso, cucina, soggiorno con camino, secondo ingresso con piccolo sottoscala, camera, bagno dotato di finestra, w.c., bidet, lavabo e vasca, altra camera e scala di accesso al piano primo per complessivi mq 83,80 ed altezza interna  $h= 2,70$  ml in*



quasi tutti i locali, a parte il bagno che ha un'altezza di  $h = 2,40$  e la camera (ex garage) con  $h_{min} = 1,90$  ml ad  $h_{max} = 3,00$ ;

Al piano terra è presente anche parte della corte pavimentata per mq 29,00 ed un piccolo portico per mq 2,50.

Piano Primo composto da: scala, disimpegno, camera, camera con ripostiglio, bagno dotato di finestra, w.c., bidet e lavabo, per complessivi mq 46,30 ed altezza interna  $h = 2,55$  ml in quasi tutti i locali, a parte il bagno che ha un'altezza di  $h = 2,00$ .

**Il Terreno C)** si sviluppa al Piano Terra, è posto a valle ed ai margini della proprietà, a confine con il torrente Cestola, è delimitato parzialmente da recinzione a maglia metallica ed è costituito da terreno arboreo e dalla tipiche vegetazione spontanea che cresce a ridosso dei corsi d'acqua: pioppo, robinia, canna comune, quercia per complessivi mq 270,00.

**Il Terreno D)** si sviluppa al Piano Terra, è delimitato parzialmente da recinzione metallica sopra con cordolo in muratura, da recinzione a maglia metallica e da siepe, si presenta in un normale stato di manutenzione ed è costituito da giardino, da prato incolto e da pavimento in cotto utilizzato come corte, parcheggi e viabilità; all'interno dello stesso è presente il pozzo e la fossa Imhoff con l'impianto a dispersione, è accessibile dall'abitazione A)-B) tramite la scala esterna e dai due cancelli metallici carrabili precedentemente descritti, utilizzo come giardino - corte pavimentata mq 290,00, utilizzo come Terreno mq 4.100,00.



**Valore LOTTO UNICO**

**€ 143.000,00 (euro centoquarantatremila/00)**

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

1/1 dei diritti di piena proprietà in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO UNICO non comprende quote indivise di proprietà di terzi non esecutati.

Per la particolare natura, posizione, disposizione, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione del **LOTTO UNICO**.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Luca Verdogliak tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 7 febbraio 2024


Il C.T.U.

Geom. Luca Verdogliak





**Allegati parte integrante della presente relazione peritale:**

- Documentazione fotografica;
- 1. Richiesta di accesso agli atti Comune di Perugia;
- 2. Atti di pignoramento;
- 3. Vax catastale e planimetrie catastali degli immobili;
- 4. Visure catastali e Storiche degli immobili A) B) C) D);
- 5. Ispezioni Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
  - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, al 20/11/2023;
- 6. DIA 1999-2600 con allegati;
- 7. Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili;
- 8. Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia;
- 9. Valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia;
- 10. Attestazione invio Relazione Peritale al legale degli Esecutati Avv. 
- 11. Attestazione invio Relazione Peritale al legale procedente Avv. D 