

Ing. EUGENIO LENTINI

Largo Perugia 2 – 06083 Bastia Umbra

Tel. e Fax 075/8005200 – Cell. 347-7862363

e-mail: eugeniolentini61@gmail.com

PEC: eugenio.lentini2@ingpec.eu

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 106/2023 R.G. Es.

Promossa da:

- [REDACTED]

[REDACTED]

contro:

- [REDACTED]secutata

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 30 Giugno 2023 nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Eugenio Lentini.

Il sottoscritto in data 7 Luglio 2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" ricevendo l'incarico di rispondere al quesito formulato dal G.E.:

- 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., all'art.



Ing. EUGENIO LENTINI

Largo Perugia 2 – 06083 Bastia Umbra

Tel. e Fax 075/8005200 – Cell. 347-7862363

e-mail: eugeniolentini61@gmail.com

PEC: eugenio.lentini2@ingpec.eu

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 106/2023 R.G. Es.

Promossa da:

- C [redacted] domiciliata presso lo
[redacted] Perugia,

contro:

- I [redacted] Esecutata

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione [redacted]
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, [redacted]

Giugno 2023 nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Eugenio Lentini.

Il sottoscritto in data 7 Luglio 2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità" ricevendo l'incarico di rispondere al quesito formulato dal G.E.:

- 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., all'art.



Ing. EUGENIO LENTINI

Largo Perugia 2 – 06083 Bastia Umbra

Tel. e Fax 075/8005200 – Cell. 347-7862363

e-mail: eugeniolentini61@gmail.com

PEC: eugenio.lentini2@ingpec.eu

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 106/2023 R.G. Es.

Promossa da:

- [REDACTED] domiciliata presso lo
st [REDACTED]

contro:

- [REDACTED]

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione [REDACTED]
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 30
Giugno 2023 nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Eugenio Lentini.

Il sottoscritto in data 7 Luglio 2023 accettava l'incarico e prestava il
giuramento di rito di "Bene e fedelmente procedere alle operazioni
affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"
ricevendo l'incarico di rispondere al quesito formulato dal G.E.:

- 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., all'art.



Ing. EUGENIO LENTINI
Largo Perugia 2 – 06083 Bastia Umbra
Tel. e Fax 075/8005200 – Cell. 347-7862363
e-mail: eugeniolentini61@gmail.com
PEC: eugenio.lentini2@ingpec.eu

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 106/2023 R.G. Es.

Promossa da:

- [REDACTED]
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione [REDACTED]
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 30
Giugno 2023 nominava C.T.U. il sottoscritto Ing. Eugenio Lentini.

Il sottoscritto in data 7 Luglio 2023 accettava l'incarico e prestava il
giuramento di rito di "Bene e fedelmente procedere alle operazioni
affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità"
ricevendo l'incarico di rispondere al quesito formulato dal G.E.:

- 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., all'art.



498 co. 2 c.p.c., all'art. 599 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

- 2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;
- 3) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
- 4) 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;

- 5) 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 eseguiti;
- 6) 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;
- 7) 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);

- 8) 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.
- 9) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi**



della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 11) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere



ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 12) 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.);
- 13) 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;

- 14) 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;
- 15) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite,



anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- 16) ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 17) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
- 18) 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 GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- 19) 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.);
- 20) **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti;
- 21) L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia



una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. disponeva che il creditore procedente versasse entro 30 giorni al Perito estimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

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:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno 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 ciascuno 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).
- contestualmente al deposito telematico riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).
 - In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

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 o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 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.



Il G.E. disponeva che il perito depositasse la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il provvedimento di nomina, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.;

avvisava le parti che copia della perizia sarebbe stata loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non fosse possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;

ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

autorizzava le parti, qualora avessero provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note;

avvertiva le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non avrebbero potuto essere formulate osservazioni alla perizia che potessero richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

La causa veniva rinviata dal G.E. all'Udienza del 12 Dicembre 2023, alle ore 11.00.

Non venivano nominati C.T. di parte.

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



all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, riscontrando la regolarità e la completezza della documentazione.

In data 11/07/2023 il sottoscritto C.T.U., tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte esecutata e trasmissione PEC al Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia e a [REDACTED] [REDACTED] comunicava di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi in Via Fratelli Purgotti n° 3, Perugia, il giorno [REDACTED]

In data 12/07/2023 il C.T.U. riscontrava la mancata ricezione della lettera r.r.r. inviata all'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] che ritornava indietro al mittente per destinatario irreperibile ([REDACTED])

Sempre in data 12/07/2023 il C.T.U. riceveva dal C.G. I.V.G. Perugia trasmissione PEC con la comunicazione che lo stesso C.G. aveva fissato il sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione per il giorno 27/07/2023 alle ore 14.30 (All. 3/1-2).

In data 15/07/2023 il C.T.U. inviava trasmissione PEC al Custode Giudiziario I.V.G. Perugia s.p.a. e a [REDACTED]

[REDACTED] informando che le operazioni peritali fissate per il giorno 14/07/2023 non erano state svolte perché la r.r.r. era ritornata indietro al mittente, non essendo stata consegnata il 12/07/2023 in quanto il destinatario era risultato irreperibile (All. 4).

In riferimento alla trasmissione PEC del C.G. I.V.G. Perugia, il C.T.U. ribadiva quanto già comunicato nei precedenti colloqui telefonici che non poteva essere presente al sopralluogo fissato per il giorno



27/07/2023 alle ore 14.30 perché fuori sede per le proprie ferie estive, già precedentemente programmate, riservandosi di fissare un nuovo sopralluogo congiunto successivamente al giorno 03/08/2023, previo accordi.

In data 05/08/2023 a seguito di accordi intercorsi il C.T.U. inviava trasmissione PEC al [REDACTED]

[REDACTED] richiedendo l'ausilio della Forza Pubblica e comunicando il terzo accesso presso gli immobili di esecuzione per il giorno 1 [REDACTED] (All. 5).

Sempre in data 05/08/2023 il sottoscritto C.T.U., con secondo avviso tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno alla parte eseguita e all'Amministratore unico e trasmissione PEC al Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia e [REDACTED]

[REDACTED] comunicava di avere richiesto l'ausilio della Forza Pubblica e di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi in Via Fratelli Purgotti n° 3, Perugia, il giorno 11/09/2023 alle ore 14.20 (All. 6/1-3).

In data 08/08/2023 il C.T.U. riscontrava la mancata ricezione della lettera r.r.r. in [REDACTED]

[REDACTED] che ritornava indietro al mittente per compiuta giacenza (All. 7/1-2).

In data 23/08/2023 il C.T.U. inoltrava al Comune di Perugia richiesta di accesso agli atti amministrativi ed urbanistici (All. 8/1-8).

Il giorno 11/09/2023 alle ore 14.20 il C.T.U. si recava insieme al Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia presso gli immobili



oggetto dell'esecuzione in Via Fratelli Purgotti n° 3-5, Perugia, per i rilievi e gli accertamenti del caso, eseguendo l'accesso in presenza della Forza Pubblica Carabinieri della Stazione di Perugia Fortebraccio, redigendo apposito verbale (All. 9/1-5).

Il C.T.U. formava la documentazione fotografica dell'edificio e degli esterni agli immobili.

In data 06/11/2023, in considerazione che il Comune di Perugia non aveva risposto all'istanza di accesso agli atti e che non era dato conoscere quando avesse reso disponibili i necessari documenti grafici progettuali da esaminare e verificare e dell'imminente scadenza dei termini per il deposito della Relazione Peritale, il C.T.U. inoltrava al G.E. istanza di proroga di almeno 90gg. dei termini per il completamento delle operazioni peritali e la redazione della Relazione Peritale per [REDACTED] t
s [REDACTED]
[REDACTED] l. 10).

In data 12/12/2023 il C.T.U. si recava presso il Comune di Perugia per sollecitare l'accoglimento della propria istanza di accesso agli atti, conferendo con l'incaricato dell'ufficio che formalizzava il sollecito (All. 11/1-3).

In data 14/12/2023 il C.T.U. riceveva comunicazione e-mail dal Comune di Perugia con l'informazione che non era stata reperita alcuna certificazione di agibilità per gli immobili oggetto di pignoramento (All. 12).

In data 15/12/2023 il C.T.U. riceveva comunicazione e-mail dal



Comune di Perugia con l'informazione della disponibilità delle pratiche urbanistiche per gli immobili oggetto di pignoramento (All. 13).

In data 29/12/2023 il C.T.U., previo appuntamento telefonico, si recava presso il Comune di Perugia per eseguire accesso agli atti e la presa visione della documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto di esecuzione (All. 14).

In data 09/01/2024 il C.T.U. riceveva comunicazioni e-mail dal Comune di Perugia con allegata la documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto di pignoramento (All. 15/1-2).

In data 13/02/2024, tramite trasmissione PEC, il C.T.U. inoltrava istanza di accesso agli atti presso il Servizio Rischio Sismico della Regione dell'Umbria per prendere visione ed acquisire la documentazione progettuale dei lavori di consolidamento degli immobili oggetto di pignoramento (All. 16/1-16).

Il giorno 14/02/2024 alle ore 14.30 il C.T.U. si recava insieme al Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Fratelli Purgotti n° 3-5, Perugia, per i rilievi e gli accertamenti del caso, eseguendo l'accesso e redigendo apposito verbale (All. 17).

Il C.T.U. formava la documentazione fotografica dell'edificio e degli esterni agli immobili.

In data 16/02/2024, a seguito di appuntamento telefonico, il C.T.U. si recava presso l'archivio della Servizio Rischio Sismico della Regione dell'Umbria per la presa visione della documentazione predetta.

Sempre in data 16/02/2024, a seguito del sopralluogo eseguito, il



C.T.U. inviava trasmissione PEC al C.G. I.V.G. Perugia riportando la circostanza che il medesimo era stato impossibilitato ad accedere ai locali del piano sottotetto all'interno dell'edificio per entrambe le due unità immobiliari del piano primo, per quanto presenti le forometrie nel solaio, a causa della mancanza delle scale di accesso che non erano state realizzate (l'edificio era oggetto di lavori di consolidamento, ristrutturazione e divisione mai ultimati).

Era pertanto necessario un nuovo sopralluogo per il completamento dei rilievi geometrici e delle verifiche urbanistiche, che si riteneva possibile tramite la predisposizione di una scala telescopica con le dovute ed adeguate misure di sicurezza per il superamento del dislivello di circa 3,20 m dal piano primo al piano sottotetto.

Si richiedeva al Custode Giudiziario I.V.G. Perugia di predisporre quanto necessario per il nuovo accesso sui luoghi, facendo presente la scadenza del 25/02/2024 per il deposito della Relazione Peritale del C.T.U., termine che se non fosse stato possibile rispettare avrebbe dovuto essere oggetto di istanza di proroga da inoltrare al G.E. (All. 18).

Lo stesso giorno il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal C.G. I.V.G. Perugia con comunicazione di messa a disposizione delle chiavi di accesso ai lucchetti dei cancelli da ritirare in qualunque mattina infrasettimanale presso la sede in Comune di Perugia, Loc. Ponte Felcino, Via A. Biagini 5, declinando ogni responsabilità per eventuali danni a persone o a cose che fossero accaduti durante l'attività sul posto (All. 19/1-2).



In data 20/02/2024 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dalla Regione dell'Umbria con la notifica della consegna alla copisteria del progetto prot. N. 230709 del 28/07/2008 richiesto per accesso atti (All. 20/1-3).

In data 22/02/2024 il C.T.U. riceveva da [REDACTED] la documentazione del progetto strutturale dei lavori di consolidamento degli immobili oggetto di pignoramento (All. 21).

In data 22/02/2024, in considerazione che non era stato possibile completare le operazioni di rilievo e verifica nel corso delle o.p. del 14/02/2024, avendo constatato che all'interno dell'edificio era impedito l'accesso al piano sottotetto in quanto, pur essendo presenti le forometrie nei solai delle due unità immobiliari al piano primo, risultavano non realizzate le scale di accesso e dell'imminente scadenza dei termini per il deposito della Relazione Peritale, il C.T.U. inoltra al G.E. istanza di proroga di almeno 90gg. dei termini per il completamento delle operazioni peritali e la redazione della Relazione Peritale [REDACTED]

[REDACTED] che veniva autorizzata dal G.E. in data 26/02/2024 (All. 22/1-7).

In data 07/03/2024, a seguito del sopralluogo eseguito il 14/02/2024, il C.T.U. inviava trasmissione PEC al C.G. I.V.G. Perugia ribadendo quanto già richiesto nella trasmissione PEC del 16/02/2024 (All. 18) per l'accesso al piano sottotetto dell'immobile oggetto di pignoramento (All. 23).

In data 11/03/2024 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal C.G. I.V.G. Perugia con comunicazione di disponibilità all'accesso



all'immobile previo approvvigionamento di adeguata scala telescopica a cura del C.T.U. (All. 24/1-2).

Sempre in data 11/03/2024 il C.T.U. inviava trasmissione PEC al C.G. I.V.G. Perugia, osservando che non era nelle competenze del C.T.U. approntare il necessario per l'accesso in sicurezza al piano sottotetto dell'immobile oggetto di esecuzione, che era nella detenzione giuridica [REDACTED], rimanendo pertanto in attesa di un appuntamento pomeridiano concordato per l'esecuzione fattiva in sicurezza del nuovo accesso agli immobili al fine del completamento dei rilievi geometrici, necessari per le verifiche catastali e urbanistiche (All. 25).

In data 24/04/2024 il C.T.U. inviava trasmissione PEC al C.G. I.V.G. Perugia, confermando, a seguito dei colloqui telefonici e agli accordi intercorsi, la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 10/05/2024 con inizio alle ore 9.30 per il sopralluogo congiunto con il Custode Giudiziario IVG Perugia presso gli immobili oggetto di pignoramento in Via Fratelli Purgotti n° 3-5 Perugia (All. 26).

Il giorno 10/05/2024 il C.T.U. si recava in Via Fratelli Purgotti n° 3-5 Perugia per l'accesso congiunto con il C.G. I.V.G. Perugia, non potendo però eseguirlo fattivamente in quanto la ditta che avrebbe proceduto agli approntamenti per l'accesso in sicurezza al piano sottotetto delle unità immobiliari comunicava l'impossibilità ad essere presente, causa improvvisi e inderogabili impedimenti (Verbale di accesso del 10/05/2024 All. 27/1-3).

In data 14/05/2024 il C.T.U. riceveva trasmissione PEC dal C.G. I.V.G. Perugia con la conferma dell'appuntamento presso l'immobile



sito in Perugia, Via Purgotti, fissato per il giorno 17/05/2024 alle ore 9:40 con la presenza sul posto di un tecnico che avrebbe permesso di accedere ai locali oggetto di rilievo(All. 28).

Il giorno 17/05/2024 il C.T.U. si recava in Via Fratelli Purgotti n° 3-5 Perugia per l'accesso congiunto con il C.G. I.V.G. Perugia, eseguendo i rilievi al piano sottotetto delle unità immobiliari e formando adeguata documentazione fotografica (Verbale di accesso del 17/05/2024 All. 29/1-2).

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Perugia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale Agenzia del Territorio di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica di Ufficio.

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) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
 - 2.1) COMUNICAZIONE ALLE PARTI INIZIO O.P.;
- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
 - 3.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
 - 4.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
 - 5.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)
 - 6.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI E DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
 - 7.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
 - 7.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE;
- 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
 - 8.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;
- 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)



- 9.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
 - 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
 - 10.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
 - 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
 - 11.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
 - 12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
 - 12.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
 - 13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)
 - 13.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
 - 14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)
 - 14.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;
 - 15) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)
 - 15.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
 - 16) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 15)
 - 16.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
 - 16.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
- CONCLUSIONI.

* * * * *

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

1.1) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE

Il C.T.U. ha provveduto a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., all'art. 498 co. 2 c.p.c. e all'art. 599 co. 2



c.p.c.

* * * * *

2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)

2.1) COMUNICAZIONE ALLE PARTI INIZIO O.P.

Il C.T.U. ha provveduto a comunicare alla parte esecutata e al Custode Giudiziario I.V.G. s.p.a. di Perugia, l'inizio delle operazioni peritali con lettere r.r.r. e trasmissioni PEC (All. 1/1-3, All. 6/1-3).

* * * * *

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

3.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 106/2023 R.G. Es. (All. 30/1-12), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 30/05/2023 al Reg. Gen. n° 15350, Reg. Part. n° 10846, a [REDACTED]

[REDACTED] come risulta dall'atto di pignoramento e dalla relazione notarile allegata al fascicolo dell'E.I., colpisce i beni immobili così attualmente catastalmente censiti:

COMUNE DI PERUGIA

A) *C.F. Foglio 215, part. 178 sub. 1 graffata part. 566 sub. 3-5*

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
cat. A/3, classe 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 110 mq escluse aree scoperte 101 mq, piano T-1, Rendita Euro 526,79, civile abitazione,
Via Fratelli Purgotti n° 3 – Perugia;*

B) *C.F. Foglio 215, part. 178 sub. 2*



PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA
cat. C/6, classe 4, consistenza 17 mq, sup. cat. 20 mq, piano T, Rendita Euro 225,95, autorimessa, Via Fratelli Purgotti n° 3 – Perugia;

C) C.F. Foglio 215, part. 566 sub. 1

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, sup. cat. 79 mq escluse aree scoperte 69 mq, piano T, Rendita Euro 299,55, civile abitazione, Via Fratelli Purgotti n° 3-5 – Perugia.

I confini sono con Via F.lli Purgotti da due lati, corte del fabbricato condominiale adiacente contraddistinto con il civico n.7, salvo se altri.

Si allegano la mappa catastale e le planimetrie catastali (All. 31/1-5), le visure catastali, l'elenco immobili fabbricati al momento del pignoramento (All. 32/1-12).

I beni immobili sopra descritti sono attualmente intestati a:

- [REDACTED] con
s [REDACTED]
diritti della proprietà.

Sono presenti delle difformità tra la reale planimetria delle unità immobiliari residenziali A) e C) e le planimetrie catastali attualmente depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia Territorio, precisamente:

- **le unità immobiliari residenziali A) e C) sono state oggetto di trasformazioni di frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni, a costituire quattro nuove e differenti unità immobiliari più piccole, delle quali due al piano terra e due al**



piano primo e piano sottotetto.

Sarà pertanto necessario redigere una pratica DOCFA per la variazione e l'aggiornamento catastale delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico, come previsto dalla normativa per l'alienazione degli immobili fabbricati e fondamentale per la vendita forzata e la corretta redazione del susseguente Decreto di trasferimento degli immobili.

Il costo per la Variazione catastale Pratica DOCFA per n° 4 unità immobiliari ammonta ad Euro:

Rilievo geometrico immobili	€ 800,00=
Redazione grafici architettonici aggiornati	€ 800,00=
Allestimento e presentazione DOCFA Ag. Entrate PG	€ 500,00=
Diritti Ag. Entrate. PG n° 4 unità immobiliari	€ <u>200,00=</u>
Sommano Pratica DOCFA	€ 2.300,00=

oltre I.V.A. o contributi previdenziali INPS 4% e INARCASSA 4%.

* * * * *

4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)

4.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da unità residenziali e da un'autorimessa, tutte situate in Via Fratelli Purgotti n° 3-5, Perugia, situate nelle adiacenze del centro della città, in una zona con caratteristiche prevalentemente residenziali e servizi che si possono reperire nel raggio di circa 500m÷1.000m, e nell'insieme costituiscono un fabbricato di maggiori dimensioni con destinazione a residenziale, che si sviluppa al piano terra rialzato, piano primo e



piano sottotetto.

L'accesso alla zona è possibile dalla Via Fratelli Purgotti n° 3-5, l'accesso alle unità immobiliari attraverso i due cancelli in ferro che immettono all'interno del lotto a costituire la corte pertinenziale a giardino (Foto 11/09/2023 da n° 001 a n° 033) (Foto 11/09/2023 n° 001-002-003-004-005-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143).

L'ingresso dal cancello al n° 3 conduce all'autorimessa attraversando un vialetto carrabile (Foto 11/09/2023 n° 129-130-132).

Le unità residenziali fanno parte di un fabbricato di maggiori dimensioni costituito da tre livelli fuori terra che è stato oggetto di lavori di ristrutturazione urbanistica e consolidamento statico nell'anno 2008, subendo profonde modifiche planimetriche in tutti i livelli.

I lavori non sono stati ultimati, lasciando l'edificio allo stato parzialmente al grezzo, in mancanza di qualsiasi tipo di infisso esterno ed interno, di finitura ed impianti tecnologici, per i quali è stata eseguita la sola posa delle canalizzazioni e delle scatole dell'impianto elettrico in mancanza dei conduttori e la posa delle tubazioni e la predisposizione ai futuri allacci per l'impianto idrico e di riscaldamento (Foto 14/02/2024 n° 9694-9695-9697-9698-9699-9700-9701-9702-9703).

L'unità immobiliare autorimessa è immediatamente adiacente ed in aderenza al fabbricato residenziale.

La struttura dell'edificio e dell'autorimessa è in muratura, con solai interpiano in latero cemento.



La copertura dell'edificio è realizzata a falde inclinate costituite da travi e tavolato in legno apparentemente di nuova fattura, rivestimento in tegole e coppi (Foto 17/05/2024 n° 9873-9874-9882-9887-9901).

La descrizione sintetica dei beni nella presente Relazione Peritale riporta la reale ed attuale conformazione delle unità immobiliari autorizzata dal Comune di Perugia per i lavori di ristrutturazione, frazionamento, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso, riscontrata dal C.T.U. nei diversi sopralluoghi eseguiti, ma non corrispondente con le planimetrie delle unità immobiliari individuate nell'atto di pignoramento, né con le planimetrie urbanistiche autorizzate dal Comune di Perugia, prevedendo pertanto per la descrizione una nuova rinominazione delle stesse.

*

A1) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita in Via Fratelli Purgotti n° 3-5 – Perugia, si sviluppa al piano terra rialzato, l'accesso è possibile dal cancello al civico 3 percorrendo il vialetto di ingresso e tramite una rampa di tre scalini (Foto 11/09/2023 n° 110), attualmente allo stato grezzo è costituita da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, camera, disimpegno e bagno (Foto 11/09/2023 da n° 90 a n° 105 e da n° 110 a n° 128).

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano terra rialzato è allo stato grezzo di circa h=2,74m nella camera, di circa h=2.79m nel bagno e di circa h=2,84m nella zona giorno e cucina.

*



A2) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita in Via Fratelli Purgotti n° 3-5 – Perugia, si sviluppa al piano terra rialzato, l'accesso è possibile dal cancello al civico 5 percorrendo il giardino interno e una rampa di due scalini, attualmente allo stato grezzo è costituita da soggiorno, cucina, bagno e camera (Foto 11/09/2023 da n° 33 a n° 54).

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano terra rialzato è allo stato grezzo di circa H=2,81m.

*

C1) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita in Via Fratelli Purgotti n° 3-5 – Perugia, si sviluppa al piano primo e al piano sottotetto, l'accesso è possibile dal cancello al civico 5 percorrendo il giardino interno e la rampa di scale esterna (Foto 11/09/2023 da n° 27 a n° 33) che dalla corte conduce ad una zona comune di passaggio al primo livello (Foto 11/09/2023 da n° 56 a n° 59 e da n° 80 a n° 85).

Nel progetto approvato dal Comune di Perugia è prevista una zona a lastrico solare di pertinenza dell'unità immobiliare, ad oggi non individuabile perché non sono stati realizzati i tramezzi divisorii con le parti comuni.

L'unità immobiliare è costituita allo stato grezzo da salone e soggiorno con angolo cottura e balcone al piano primo (Foto 11/09/2023 da n° 86 a n° 89), bagno e due camere al piano sottotetto al quale si accederà tramite una scala di futura costruzione in quanto ad oggi non realizzata (Foto 17/05/2024 da n° 9854 a n° 9882).



L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano primo è allo stato grezzo di circa H=2,95m, al piano sottotetto allo stato grezzo varia da circa h=1,45m all'imposta a circa H=2,55m al colmo.

*

C2) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita in Via Fratelli Purgotti n° 3-5 – Perugia, si sviluppa al piano primo e al piano sottotetto, l'accesso è possibile dal cancello al civico 5 percorrendo il giardino interno e la rampa di scale esterna (Foto 11/09/2023 da n° 27 a n° 33) che dalla corte conduce ad una zona esterna comune di passaggio al primo livello (Foto 11/09/2023 da n° 56 a n° 59 e da n° 80 a n° 85).

Nel progetto approvato dal Comune di Perugia è prevista una zona a lastrico solare di pertinenza dell'unità immobiliare, ad oggi non individuabile perché non sono stati realizzati i tramezzi divisorii con le parti comuni.

L'unità immobiliare è costituita allo stato grezzo è costituita da salone e soggiorno con angolo cottura e balcone al piano primo (Foto 11/09/2023 da n° 60 a n° 79), bagno e due camere al piano sottotetto al quale si accederà tramite una scala di futura costruzione in quanto ad oggi non realizzata (Foto 17/05/2024 da n° 9883 a n° 9901).

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano primo è allo stato grezzo di circa H=2,95m, al piano sottotetto allo stato grezzo varia da circa h=1,45m all'imposta a circa H=2,55m al colmo.

*

B) L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sita in Via Fratelli



Purgotti n° 3-5 – Perugia, si sviluppa al piano terra con l'autorimessa, l'accesso è possibile dal cancello al civico 3 percorrendo il vialetto di ingresso (Foto 11/09/2023 n° 129-130-132) che dalla strada conduce all'ingresso del garage in struttura di muratura portante, copertura con solaio piano in latero-cemento, si trova ad oggi allo stato grezzo (Foto 14/02/2024 n° 9706-9707-9708).

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano primo è allo stato grezzo di circa H=2,95m, al piano sottotetto allo stato grezzo è di circa H=2,48m.

* * * * *

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

A) C.F. Foglio 215, part. 178 sub. 1 graffata part. 566 sub. 3-5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
cat. A/3, classe 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 110 mq escluse aree scoperte 101 mq, piano T-1, Rendita Euro 526,79, civile abitazione, Via Fratelli Purgotti n° 3 – Perugia;

B) C.F. Foglio 215, part. 178 sub. 2

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA
cat. C/6, classe 4, consistenza 17 mq, sup. cat. 20 mq, piano T, Rendita Euro 225,95, autorimessa, Via Fratelli Purgotti n° 3 – Perugia;

C) C.F. Foglio 215, part. 566 sub. 1

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE



cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, sup. cat. 79 mq escluse aree scoperte 69 mq, piano T, Rendita Euro 299,55, civile abitazione, Via Fratelli Purgotti n° 3-5 – Perugia;

sono attualmente intestati a:

- I. [REDACTED], con [REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà.

Come risulta dalla Relazione Notarile del Notaio [REDACTED] [REDACTED] il titolo di proprietà è stato ottenuto a seguito di:

- Atto di compravendita del 17/03/2008 a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED], Repertorio n° 24405, Raccolta n° 7628, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 21/03/2008 al n° 9264 Reg. Gen. e al n° 5067 Reg. Part., a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà (All. 33/1-8).

* * * * *

6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)

Gli Immobili oggetto di pignoramento:

A) C.F. Foglio 215, part. 178 sub. 1 graffata part. 566 sub. 3-5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

cat. A/3, classe 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 110 mq escluse aree scoperte 101 mq, piano T-1, Rendita Euro 526,79, civile



abitazione, Via Fratelli Purgotti n° 3 – Perugia;

B) C.F. Foglio 215, part. 178 sub. 2

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE
AUTORIMESSA

cat. C/6, classe 4, consistenza 17 mq, sup. cat. 20 mq, piano T,
Rendita Euro 225,95, autorimessa, Via Fratelli Purgotti n° 3 –
Perugia;

C) C.F. Foglio 215, part. 566 sub. 1

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE
RESIDENZIALE

cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, sup. cat. 79 mq escluse
aree scoperte 69 mq, piano T, Rendita Euro 299,55, civile
abitazione, Via Fratelli Purgotti n° 3-5 – Perugia.

Attualmente intestati a:

- [REDACTED] con
se [REDACTED] - C. [REDACTED] er 1/1
dei diritti della proprietà.

**6.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI E DI OCCUPAZIONE
DEI BENI**

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

- L'ESECUTATA [REDACTED]
[REDACTED] con [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà.

* * * * *



7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) 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 l'Amministrazione Comunale di San Giustino (PG) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.

Per quanto è stato possibile accertare al C.T.U., alla data della presente Relazione Peritale risultano sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano oneri giuridici in corso a carico degli immobili.

7.2) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente dalla data del 30/05/2023 alla data del 23/05/2024 (All. 34/1-3).

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità Immobiliare A)



- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili n° 15350 Reg. Gen./10846 Reg. Part. del 15/05/2023, a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]

- Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità n° 17274 Reg. Gen./12225 Reg. Part. del 16/06/2023, a favore di

C [REDACTED]
[REDACTED]

- Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità n° 17275 Reg. Gen./12226 Reg. Part. del 16/06/2023, a favore di

[REDACTED]
[REDACTED] (Art. 36/1-3).

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

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

Unità Immobiliare A)

- Ipoteca volontaria n° 9265 Reg. Gen./2087 Reg. Part. del 21/03/2008 per l'importo di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

* * * * *



8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare non esiste il condominio, quindi non sono previste alla data della presente relazione peritale comuni spese di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie.

* * * * *

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

9.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. presso il Comune di Perugia e dall'esame degli atti e della relazione notarile presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di pignoramento i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio:

- A)-B)-C) [REDACTED]

* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito delle verifiche effettuate presso il Servizio Rischio Sismico



della Regione dell'Umbria, per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste e autorizzazioni edilizie per gli immobili oggetto di pignoramento:

- Attestato di avvenuto deposito Provincia Perugia progetto miglioramento intestato [REDACTED] (All. 37/1-5);
- Relazione Tecnica Illustrativa, Relazione sulle fondazioni, Relazione di calcolo (All. 38/1-16);
- Relazione geologica e geotecnica (All. 39/1-16);
- Progetto architettonico Tav. 1 Stato di progetto - Piante, prospetti e sezioni (All. 40/1-7);
- Progetto strutturale Tav 1 - Interventi di miglioramento (All. 41).

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la Sezione Urbanistica del Comune di Perugia, per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste, autorizzazioni edilizie e certificati di agibilità/abitabilità per gli immobili oggetto di pignoramento:

- D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività Prot. n° 0065778/2008 del 02/04/2008, Pratica Edilizia n° 1140A/2008 per eseguire "Cambio destinazione d'uso e frazionamento unità immobiliare" in Via Fr.lli Purgotti n° 3-5 - Perugia, [REDACTED] (All. 42/1-37);
- D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività Prot. n° 0139423/2008 del 23/07/2008, Pratica Edilizia n° 2847A/2008 per eseguire "Ristrutturazione immobile con aumento di unità immobiliari" in Via Fr.lli Purgotti n° 3-5 - Perugia, intestata [REDACTED]. (All. 43/1-



51);

Come da dichiarazione dell'U.O. Edilizia privata e SUAPE del Comune di Perugia, non è stata reperita nessuna richiesta e/o Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità (All. 37/1-2), che in ogni caso dovrà essere richiesta ex novo a seguito degli interventi di ristrutturazione totale del fabbricato.

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

A)-B)-C) P.R.G. Vigente Comune di Perugia Parte Operativa – Tav. 8/15 (All. 44) – Zona B5 Zone residenziali di completamento – Art. 118 del T.U.N.A. Parte Operativa (All. 45/1-8).

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici:

A)-B)-C) P.R.G. vigente Comune di Perugia Parte Strutturale – Allegato A3_1 – Ricognizione dei vincoli paesaggistici riferiti al D. Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e le componenti della pianificazione paesaggistica locale - Tav. 4/7 (All. 46);

- NESSUN VINCOLO

A)-B)-C) P.R.G. vigente Comune di Perugia Parte Operativa – Allegato A3_2 – Ricognizione dei vincoli paesaggistici riferiti al D. Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e le componenti della pianificazione paesaggistica locale - Tav. 4/7 (All. 47) – Altre componenti paesaggistiche;

- Area di intervisibilità dei coni visuali – Art. 53 T.U.N.A. Parte



Operativa (All. 48/1-2);

- Visuali ad ampio spettro – Art. 53 T.U.N.A. Parte Operativa (All. 48/1-2);

A)-B)-C) P.R.G. vigente Comune di Perugia Parte Operativa – Allegato A4_1 – Rischio ambientale - Tav. 4/7 (All. 49) - Zone a rischio frana R3 – Art. 15 del PAI (Art. 92 del T.U.N.A. – All. 50/1-3).

*

Sono presenti delle difformità tra la reale planimetria delle unità immobiliari residenziali A) e C) e le planimetrie urbanistiche autorizzate dal Comune di Perugia con i predetti titoli abilitativi All. 42/1-37 e All. 43/1-51, precisamente:

- **le unità immobiliari residenziali A) e C) oggetto di pignoramento sono state oggetto di trasformazioni a seguito di lavori di ristrutturazione, frazionamento, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso, a costituire quattro nuove e differenti unità immobiliari più piccole, delle quali due al piano terra e due al piano primo e piano sottotetto.**

Sarà pertanto necessario redigere una pratica urbanistica per la variazione e l'aggiornamento delle planimetrie, al fine di regolarizzare gli immobili conformemente alla reale conformazione planimetrica e al rifacimento ex-novo di tutti gli impianti tecnologici.

Il costo per la redazione della pratica urbanistica completa di tutto quanto si renda necessario per l'ottenimento del nuovo



titolo abilitativo per le 4 unità immobiliari individuate, ammonta presumibilmente ad Euro:

Rilievo geometrico immobili	€ 800,00=
Redazione grafici architettonici aggiornati	€ 800,00=
Allestimento e presentazione pratica Comune PG	€ 500,00=
Oneri di urbanizzazione n° 4 nuove unità immobiliari	~€ <u>6.000,00=</u>
Sommano pratica urbanistica	€ 8.100,00=

oltre I.V.A. o contributi previdenziali INPS 4% e INARCASSA 4%
(l'importo degli oneri di urbanizzazione è stato desunto da quello dell'ultimo titolo abilitativo presentato presso il Comune di Perugia, All. 43/1-51, pag. 5, in ogni caso da verificare ed aggiornare al momento).

*

Successivamente all'ottenimento delle autorizzazioni urbanistiche sarà inoltre necessario redigere una pratica per la richiesta e l'ottenimento dell'Agibilità per ogni singola unità immobiliare individuata al fine dell'utilizzazione degli immobili conformemente alla reale conformazione planimetrica e al rifacimento ex-novo di tutti gli impianti tecnologici.

Il costo per la redazione della pratica completa di tutto quanto si renda necessario per l'ottenimento dell'Agibilità per le 5 unità immobiliari individuate, ammonta presumibilmente ad Euro:

Richiesta di Agibilità	€ 2.000,00=
------------------------	-------------

oltre I.V.A. o contributi previdenziali INPS 4% e INARCASSA 4%.

*



Tutti gli importi sopra riportati sono meramente presuntivi, da verificare e rivalutare al momento della redazione e presentazione degli elaborati da parte del tecnico incaricato, in riferimento alle effettive specifiche del progetto e della richiesta di Agibilità.

* * * * *

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

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

Per la particolare natura, posizione, disposizione e stato al grezzo dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni che per l'attuale conformazione planivolumetrica sono assimilabili ad un complesso immobiliare soggetto a lavori di ristrutturazione non ancora ultimati e pertanto da ultimare da parte di un unico soggetto nella contemporaneità per tutte le parti comuni e le unità immobiliari autorizzate e realmente individuate, si ritiene di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **UNICO LOTTO**.

* * * * *

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)

12.1) DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE, ED AUTORIMESSA DI CUI ALLE LETTERE A)-B)-C)

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di [REDACTED]
C [REDACTED] c [REDACTED]
[REDACTED] dei beni immobili siti in Via Fratelli Purgotti n° 3-



5 – Perugia, Comune di Perugia, provincia di Perugia, costituiti ad
nella loro reale ed attuale conformazione da:

Unità immobiliari A1)-A2)-B)-C1)-C2)

Unità immobiliare A1)

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale.

*L'unità immobiliare A1) classificata per destinazione residenziale si
sviluppa al piano terra con le scale, ingresso, soggiorno, cucina,
camera, disimpegno e bagno per una superficie netta di mq 57,89.*

*E' presente un terrazzo coperto con accesso dal soggiorno per una
superficie netta di mq 3,53.*

*L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano terra è allo stato
grezzo di circa H=2,84m nella zona giorno, H=2,74m=2,79m nel
disimpegno, nella camera e nel bagno.*

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. A1) - Piano terra</u>							
Scale ingresso	1,70	1,25	2,13	100%	2,13	Nord-Ovest	grezzo
Ingresso	3,68	1,25	4,60	100%	4,60	Nord-Ovest	grezzo
Soggiorno	19,71	1,25	24,64	100%	24,64	Ovest	grezzo
Cucina	4,42	1,25	5,53	100%	5,53	Sud-Ovest	grezzo
Camera	16,17	1,25	20,21	100%	20,21	Nord-Est	grezzo
Disimpegno	2,92	1,25	3,65	100%	3,65	---	grezzo
Bagno	6,60	1,25	8,25	100%	<u>8,25</u>	Nord-Est	grezzo
			SUPERFICIE LORDA U.I. A1)		69,01		
Terrazzo	3,53	1,00	3,53	35%	<u>1,24</u>	Nord-Est	grezzo
			TOTALE COMMERCIALE U.I. A1)		70,25		

*



Unità immobiliare A2)

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale.

L'unità immobiliare A2) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano terra con le scale, ingresso, cucina, disimpegno, bagno, soggiorno e camera, per una superficie netta di mq 44,38.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano terra è allo stato grezzo di circa $H=2,81m \div 2,84m$.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. A2) - Piano terra</u>							
Scale ingresso	2,52	1,25	3,15	100%	3,15	Sud-Est	grezzo
Ingresso	3,36	1,25	4,20	100%	4,20	Sud-Est	grezzo
Cucina	9,29	1,25	11,61	100%	11,61	Est	grezzo
Disimpegno	1,99	1,25	2,49	100%	2,49	---	grezzo
Bagno	3,92	1,25	4,90	100%	4,90	---	grezzo
Soggiorno	11,69	1,25	14,61	100%	14,61	Sud-Est	grezzo
Camera	11,61	1,25	14,51	100%	<u>14,51</u>	Sud	grezzo
TOTALE COMMERCIALE U.I. A2)					55,47		

*

Unità immobiliare B)

Porzione di fabbricato a destinazione autorimessa.

L'unità immobiliare B) classificata per destinazione autorimessa si sviluppa al piano terra per una superficie netta di mq 18,83.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano terra è allo stato grezzo di circa $H=2,48m$.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. A2) - Piano terra</u>							
Autorimessa	18,83	1,30	24,42	50%	<u>12,21</u>	Nord-Est	grezzo
TOTALE COMMERCIALE U.I. B)					12,21		



*

Unità immobiliare C1)

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale.

L'unità immobiliare C1) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano primo con il soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e scale per una superficie netta di mq 35,04 e al piano sottotetto con le scale, disimpegno, due camere e bagno, per una superficie netta di mq 36,03.

E' presente un balcone con accesso dal soggiorno per una superficie netta di mq 5,97.

Al piano primo fa parte dell'unità immobiliare un lastrico solare per una superficie netta di mq 12,20, al momento non individuabile non essendo stati realizzati i divisori con le parti comuni del fabbricato.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano primo è allo stato grezzo di circa H=2,96m, al piano sottotetto è variabile da un minimo di h=1,45m all'imposta ad un massimo di H=2,38m sotto trave, H=2,58m sotto solaio.

Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. C1) - Piano primo</u>							
Soggiorno+scale	18,94	1,25	23,68	100%	23,68	Est	grezzo
Cucina	10,17	1,25	12,71	100%	12,71	Sud	grezzo
Disimpegno	1,98	1,25	2,48	100%	2,48	---	grezzo
Bagno	4,05	1,25	5,06	100%	<u>5,06</u>	Nord-Est	grezzo
SUPERFICIE LORDA U.I. C1)					43,93		
Balcone	5,97	1,00	5,97	25%	1,49	---	grezzo
Lastrico solare	12,20	1,00	12,20	25%	<u>3,05</u>	Nord-Est	grezzo
TOTALE COMMERCIALE PIANO PRIMO					48,47		



Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. C1) - Piano sottotetto</u>							
Scale	2,80	1,25	3,50	90%	3,15	Sud-Est	grezzo
Disimpegno	2,44	1,25	3,05	90%	2,75	---	grezzo
Camera	14,15	1,25	17,69	90%	12,74	Est	grezzo
Bagno	6,32	1,25	7,90	90%	5,69	Nord-Est	grezzo
Camera	10,32	1,25	12,90	90%	<u>11,61</u>	Sud	grezzo
TOTALE COMMERCIALE PIANO SOTTOTETTO					35,94		
TOTALE COMMERCIALE U.I. C1)					84,81		

*

Unità immobiliare C2)

Porzione di fabbricato a destinazione residenziale.

L'unità immobiliare C2) classificata per destinazione residenziale si sviluppa al piano primo con il soggiorno, cucina, disimpegno e bagno per una superficie netta di mq 34,97 e al piano sottotetto con le scale, disimpegno, due camere e bagno, per una superficie netta di mq 36,49.

E' presente un balcone con accesso dal soggiorno per una superficie netta di mq 4,54.

Al piano primo fa parte dell'unità immobiliare un lastrico solare per una superficie netta di mq 19,99, al momento non individuabile non essendo stati realizzati i divisori con le parti comuni del fabbricato.

L'altezza utile interna per l'unità immobiliare al piano primo è allo stato grezzo di circa H=2,96m, al piano sottotetto è variabile da un minimo di h=1,45m all'imposta ad un massimo di H=2,38m sotto trave, H=2,58m sotto solaio.



Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. C2) - Piano primo</u>							
Soggiorno+scale	18,99	1,25	23,74	100%	23,74	Nord-Ovest	grezzo
Cucina	11,48	1,25	14,35	100%	14,35	Ovest	grezzo
Disimpegno	1,99	1,25	2,49	100%	2,49	---	grezzo
Bagno	4,03	1,25	5,04	100%	<u>5,04</u>	Sud-Ovest	grezzo
SUPERFICIE LORDA U.I. C2)					45,62		
Balcone	4,54	1,00	4,54	25%	1,14	---	grezzo
Lastrico solare	19,99	1,00	19,99	25%	<u>5,00</u>	Nord-Est	grezzo
TOTALE COMMERCIALE PIANO PRIMO					51,76		
Ambiente	Sup. netta	coeff.	Sup. lorda	coeff.	Sup. comm.	esposizione	manutenzione
<u>U.I. C2) - Piano sottotetto</u>							
Scale	2,80	1,25	3,50	90%	3,15	---	grezzo
Disimpegno	1,00	1,25	1,25	90%	1,13	---	grezzo
Camera	12,13	1,25	15,16	90%	13,64	Nord-Est	grezzo
Bagno	6,21	1,25	7,76	90%	6,98	Nord-Est	grezzo
Camera	11,48	1,25	14,35	90%	<u>12,92</u>	Nord-Est	grezzo
TOTALE COMMERCIALE PIANO SOTTOTETTO					37,82		
TOTALE COMMERCIALE U.I. C2)					89,58		
Corte residua	240,00	1,00	240,00	1%	24,00	Nord-Est	grezzo

* * * * *

13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)

13.1) 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 documentazione in atti.

* * * * *

14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

14.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE,



EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare alla data della presente relazione peritale non esiste il condominio, quindi non sono previste comuni spese di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie.

* * * * *

15) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 15)

15.1) VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

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 vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- eventuali spese condominiali insolute;



- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

*

Essendo gli immobili fabbricati liberi da vincoli contrattuali, occupati dalla società proprietaria esecutata, utilizzando il coefficiente pari a 1,00, con i sopra citati criteri, considerando 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. 51/1-2), i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, il Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio dell'Umbria (All. 52) e i valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 53), in considerazione che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state oggetto di lavori di ristrutturazione, frazionamento, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso che non sono mai stati ultimati e che attualmente si trovano parzialmente allo stato grezzo, con opere da completare relative agli impianti tecnologici, agli infissi alle finiture e altro, si ottiene per il lotto unico individuato:

LOTTO UNICO

Le unità immobiliari, così come individuate nell'atto di pignoramento sono attualmente censite al Catasto fabbricati del Comune di Perugia:

A) C.F. Foglio 215, part. 178 sub. 1 graffata part. 566 sub. 3-5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

B) C.F. Foglio 215, part. 178 sub. 2



PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

C) C.F. Foglio 215, part. 566 sub. 1

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Le unità immobiliari riscontrate e rilevate sui luoghi dal C.T.U. a seguito dei lavori di ristrutturazione, frazionamento, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso non ancora ultimati, sono:

A1) PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Residenziale P.T. mq 70,25 x 1,00 x €/mq 700,00 = € 49.175,00=

Totale € 49.175,00=

A2) PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Residenziale P.T. mq 55,47 x 1,00 x €/mq 700,00 = € 38.829,00=

Totale € 38.829,00=

B) PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

Autorimessa P.T. mq 12,21 x 1,00 x €/mq 700,00 = € 8.547,00=

Totale € 8.547,00=

C1) PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Residenziale P.T. mq 84,81 x 1,00 x €/mq 700,00 = € 59.367,00=

Totale € 59.367,00=

C2) PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Residenziale P.T. mq 89,58 x 1,00 x €/mq 700,00 = € 62.706,00=

Totale € 62.706,00=

D) CORTE RESIDUA ESTERNA E PARTI COMUNI

Residenziale P.T. mq 24 x 1,00 x €/mq 700,00 = € 16.800,00=

Totale € 16.800,00=

TOTALE LOTTO UNICO € 235.424,00



che si arrotonda a € 235.000,00 (euro duecentotrentacinquemila/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:

- [REDACTED]
[REDACTED] er 1/1
dei diritti della proprietà;
€ 235.000,00 x 1/1 = € 235.000,00 (euro
duecentotrentacinquemila/00).

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

* * * * *

16) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 16)

16.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Unità immobiliare A)

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il
LOTTO UNICO non comprende quote indivise di proprietà di terzi non
esecutati, essendo state pignorate tutte le quote e l'esecutata risulta
titolare dell'intera proprietà.

16.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione e stato al grezzo dei
beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni che per
l'attuale conformazione planivolumetrica sono assimilabili ad un
complesso immobiliare soggetto a lavori di ristrutturazione non ancora



ultimati e pertanto da ultimare nella contemporaneità per tutte le parti comuni e le unità immobiliari autorizzate e realmente individuate, si ritiene sarebbe economicamente e commercialmente conveniente porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **LOTTO UNICO**.

* * * * *

CONCLUSIONI

Immobili oggetto di pignoramento:

COMUNE DI PERUGIA

A) C.F. Foglio 215, part. 178 sub. 1 graffata part. 566 sub. 3-5

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
cat. A/3, classe 5, consistenza 6 vani, sup. cat. 110 mq escluse aree scoperte 101 mq, piano T-1, Rendita Euro 526,79, civile abitazione, Via Fratelli Purgotti n° 3 – Perugia;

B) C.F. Foglio 215, part. 178 sub. 2

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA
cat. C/6, classe 4, consistenza 17 mq, sup. cat. 20 mq, piano T, Rendita Euro 225,95, autorimessa, Via Fratelli Purgotti n° 3 – Perugia;

C) C.F. Foglio 215, part. 566 sub. 1

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, sup. cat. 79 mq escluse aree scoperte 69 mq, piano T, Rendita Euro 299,55, civile abitazione, Via Fratelli Purgotti n° 3-5 – Perugia.

Sono presenti delle difformità tra la reale planimetria delle unità immobiliari residenziali A) e C) e le planimetrie catastali attualmente depositate presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione



Provinciale di Perugia Territorio, precisamente:

- le unità immobiliari residenziali A) e C) sono state oggetto di trasformazioni di frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni, a costituire quattro nuove e differenti unità immobiliari più piccole, delle quali due al piano terra e due al piano primo e piano sottotetto.

Sarà pertanto necessario redigere una pratica DOCFA per la variazione e l'aggiornamento catastale delle planimetrie e dell'elaborato planimetrico, come previsto dalla normativa per l'alienazione degli immobili fabbricati e fondamentale per la vendita forzata e la corretta redazione del susseguente Decreto di trasferimento degli immobili.

Il costo per la Variazione catastale Pratica DOCFA per n° 4 unità immobiliari ammonta ad Euro:

Rilievo geometrico immobili	€ 800,00=
Redazione grafici architettonici aggiornati	€ 800,00=
Allestimento e presentazione DOCFA Ag. Entrate PG	€ 500,00=
Diritti Ag. Entrate. PG n° 4 unità immobiliari	<u>€ 200,00=</u>
Sommano Pratica DOCFA	€ 2.300,00=

oltre I.V.A. o contributi previdenziali INPS 4% e INARCASSA 4%.

*

La descrizione sintetica dei beni nella presente Relazione Peritale al paragrafo 4) riporta la reale ed attuale conformazione delle unità immobiliari autorizzata dal Comune di Perugia per i lavori di ristrutturazione, frazionamento, diversa distribuzione degli spazi



interni e cambio di destinazione d'uso, riscontrata dal C.T.U. nei diversi sopralluoghi eseguiti, ma non corrispondente con le planimetrie delle unità immobiliari individuate nell'atto di pignoramento, né con le planimetrie urbanistiche autorizzate dal Comune di Perugia, prevedendo pertanto per la descrizione una nuova rinominazione delle stesse.

*

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

- L'ESECUTATA I [REDACTED]
I [REDACTED]
C [REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà.

A seguito delle verifiche effettuate presso il Servizio Rischio Sismico della Regione dell'Umbria, per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste e autorizzazioni edilizie per gli immobili oggetto di pignoramento:

- Attestato di avvenuto deposito Provincia Perugia progetto miglioramento intestato I.G.M. s.r.l. Prot. 230709 del 28.07.2008 (All. 37/1-5);
- Relazione Tecnica Illustrativa, Relazione sulle fondazioni, Relazione di calcolo (All. 38/1-16);
- Relazione geologica e geotecnica (All. 39/1-16);
- Progetto architettonico Tav. 1 Stato di progetto - Piante, prospetti e sezioni (All. 40/1-7);
- Progetto strutturale Tav 1 - Interventi di miglioramento (All. 41).



A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi e presso la Sezione Urbanistica del Comune di Perugia, per quanto è stato possibile accertare, sono state reperite le seguenti richieste, autorizzazioni edilizie e certificati di agibilità/abitabilità per gli immobili oggetto di pignoramento:

- D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività Prot. n° 0065778/2008 del 02/04/2008, Pratica Edilizia n° 1140A/2008 per eseguire “Cambio destinazione d’uso e frazionamento unità immobiliare” in Via Fr.lli Purgotti n° 3-5 - Perugia, intestata a [REDACTED] (All. 42/1-37);
- D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività Prot. n° 0139423/2008 del 23/07/2008, Pratica Edilizia n° 2847A/2008 per eseguire “Ristrutturazione immobile con aumento di unità immobiliari” in Via Fr.lli Purgotti n° 3-5 - Perugia, intestata a [REDACTED]. (All. 43/1-51);

Come da dichiarazione dell’U.O. Edilizia privata e SUAPE del Comune di Perugia, non è stata reperita nessuna richiesta e/o Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità (All. 37/1-2), che in ogni caso dovrà essere richiesta ex novo a seguito degli interventi di ristrutturazione totale del fabbricato.

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

A)-B)-C) P.R.G. Vigente Comune di Perugia Parte Operativa – Tav. 8/15 (All. 44) – Zona B5 Zone residenziali di completamento – Art. 118 del T.U.N.A. Parte Operativa (All. 45/1-8).



E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli urbanistici:

A)-B)-C) P.R.G. vigente Comune di Perugia Parte Strutturale – Allegato A3_1 – Ricognizione dei vincoli paesaggistici riferiti al D. Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e le componenti della pianificazione paesaggistica locale - Tav. 4/7 (All. 46);

- NESSUN VINCOLO

A)-B)-C) P.R.G. vigente Comune di Perugia Parte Operativa – Allegato A3_2 – Ricognizione dei vincoli paesaggistici riferiti al D. Lgs. 42/04 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e le componenti della pianificazione paesaggistica locale - Tav. 4/7 (All. 47) – Altre componenti paesaggistiche;

- Area di intervisibilità dei coni visuali – Art. 53 T.U.N.A. Parte Operativa (All. 48/1-2);
- Visuali ad ampio spettro – Art. 53 T.U.N.A. Parte Operativa (All. 48/1-2);

A)-B)-C) P.R.G. vigente Comune di Perugia Parte Operativa – Allegato A4_1 – Rischio ambientale - Tav. 4/7 (All. 49) - Zone a rischio frana R3 – Art. 15 del PAI (Art. 92 del T.U.N.A. – All. 50/1-3).

*

Sono presenti delle difformità tra la reale planimetria delle unità immobiliari residenziali A) e C) e le planimetrie urbanistiche autorizzate dal Comune di Perugia con i predetti titoli abilitativi All. 42/1-37 e All. 43/1-51, precisamente:

- **le unità immobiliari residenziali A) e C) oggetto di**



pignoramento sono state oggetto di trasformazioni a seguito di lavori di ristrutturazione, frazionamento, diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso, a costituire quattro nuove e differenti unità immobiliari più piccole, delle quali due al piano terra e due al piano primo e piano sottotetto.

Sarà pertanto necessario redigere una pratica urbanistica per la variazione e l'aggiornamento delle planimetrie, al fine di regolarizzare gli immobili conformemente alla reale conformazione planimetrica e al rifacimento ex-novo di tutti gli impianti tecnologici.

Il costo per la redazione della pratica urbanistica completa di tutto quanto si renda necessario per l'ottenimento del nuovo titolo abilitativo per le 4 unità immobiliari individuate, ammonta presumibilmente ad Euro:

Rilievo geometrico immobili	€ 800,00=
Redazione grafici architettonici aggiornati	€ 800,00=
Allestimento e presentazione pratica Comune PG	€ 500,00=
Oneri di urbanizzazione n° 4 nuove unità immobiliari	~€ <u>6.000,00=</u>
Sommano pratica urbanistica	€ 8.100,00=

oltre I.V.A. o contributi previdenziali INPS 4% e INARCASSA 4% (l'importo degli oneri di urbanizzazione è stato desunto da quello dell'ultimo titolo abilitativo presentato presso il Comune di Perugia, All. 43/1-51, pag. 5, in ogni caso da verificare ed aggiornare al momento).



*

Successivamente all'ottenimento delle autorizzazioni urbanistiche sarà inoltre necessario redigere una pratica per la richiesta e l'ottenimento dell'Agibilità per ogni singola unità immobiliare individuata al fine dell'utilizzazione degli immobili conformemente alla reale conformazione planimetrica e al rifacimento ex-novo di tutti gli impianti tecnologici.

Il costo per la redazione della pratica completa di tutto quanto si renda necessario per l'ottenimento dell'Agibilità per le 5 unità immobiliari individuate, ammonta presumibilmente ad Euro:

Richiesta di Agibilità € 2.000,00=

oltre I.V.A. o contributi previdenziali INPS 4% e INARCASSA 4%.

*

Tutti gli importi sopra riportati sono meramente presuntivi, da verificare e rivalutare al momento della redazione e presentazione degli elaborati da parte del tecnico incaricato, in riferimento alle effettive specifiche del progetto e della richiesta di Agibilità.

*

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

LOTTO UNICO

Le unità immobiliari, così come individuate nell'atto di pignoramento sono attualmente censite al Catasto fabbricati del Comune di Perugia:

A) C.F. Foglio 215, part. 178 sub. 1 graffata part. 566 sub. 3-5



PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

B) C.F. Foglio 215, part. 178 sub. 2

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE AUTORIMESSA

C) C.F. Foglio 215, part. 566 sub. 1

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

VALORE LOTTO UNICO € 235.000,00 (euro duecentotrentacinquemila/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:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED] per 1/1 dei diritti della proprietà;
€ 235.000,00 x 1/1 = € 235.000,00 (euro duecentotrentacinquemila/00).

Le valutazioni sopra espresse assumono solo 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, essendo l'esecutata titolare dell'intera proprietà.

Per la particolare natura, posizione, disposizione e stato al grezzo dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni che per l'attuale conformazione planivolumetrica sono assimilabili ad un complesso immobiliare soggetto a lavori di ristrutturazione non ancora ultimati e pertanto da ultimare nella contemporaneità per tutte le parti



comuni e le unità immobiliari autorizzate e realmente individuate, si ritiene sarebbe economicamente e commercialmente conveniente porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **LOTTO UNICO**.

* * * * *

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Eugenio Lentini tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bastia Umbra, lì 26 Maggio 2024

Il C.T.U.

Ing. Eugenio Lentini



Allegati parte integrante della presente relazione peritale:

- Documentazione fotografica;
- 1. 1/3 - R.r.r. e PEC - Avviso sopralluogo o.p. e udienza [REDACTED] [REDACTED] el 11.07.2023;
- 2. 1/2 – R.r.r. - Destinatario irreperibile avviso sopralluogo o.p. e udienza l. [REDACTED]
- 3. 1/2 – PEC IVG PG invio comunicazione accesso immobili inizio o.p. il 27.07.2023 del 12.07.2023;
- 4. PEC comunicazione o.p. deserte del 14.07.2023 e impossibilità presenza o.p. il 27.07.2023 a C.G. IVG PG e A [REDACTED] 15.07.2023;
- 5. PEC richiesta ausilio Forza Pubblica per sopralluogo del 11.09.2023 ore 14.20 a Stazione Carabinieri Perugia Fortebraccio e Questura Perugia del 05.08.2023;
- 6. 1/3 - R.r.r. e PEC - 2° Avviso sopralluogo o.p. e udienza I.G.M. Investimenti e Gestioni Immobiliari s.r.l. del 05.08.2023;
- 7. 1/2 - R.r.r. - Compiuta giacenza 2° avviso sopralluogo o.p. e udienza l. [REDACTED]
- 8. 1/8 - PEC Sportello Telematico Attestato presentazione pratica richiesta accesso atti Comune Perugia del 23.08.2023;
- 9. 1/5 - e-mail C.G. I.V.G. PG invio Verbale accesso congiunto immobili Via F.lli Purgotti 3-5 PG del 11.09.2023;
- 10. 1/3 - Istanza di proroga termini C.T.U. del 06.11.2023 + Allegati;
- 11. 1/3 - e-mail Comune di Perugia richiesta pratiche per accesso atti a Archivio a seguito sollecito C.T.U. del 12.12.2023;



- 12.e-mail Comune Perugia accesso atti comunicazioni su agibilità fabbricato Via F.Ili Purgotti n. 3-5 PG a C.T.U. del 14.12.2023;
- 13.e-mail Comune Perugia accesso atti Prot. n. 190986_23 comunicazione disponibilità pratiche edilizie del 15.12.2023;
- 14.Ricevuta Comune Perugia presa visione documentazione urbanistica accesso atti del 29.12.2023;
- 15.1/2 - e-mail Comune Perugia invio documentazione edilizia accesso atti del 09.01.2024;
- 16.1/16 - PEC invio Richiesta Accesso atti Sismica Regione Umbria + Allegati del 13.02.2024;
- 17.VERBALE ACCESSO C.G. CON-C.T.U. del 14.02.2024;
- 18.PEC comunicazione nuovo sopralluogo e richiesta assistenza accesso presso luoghi a C.G. I.V.G. Perugia del 16.02.2024;
- 19.1/2 – PEC C.G. I.V.G. Perugia risposta a comunicazione nuovo sopralluogo e richiesta assistenza accesso presso luoghi del 16.02.2024;
- 20.1/3 - PEC Regione Umbria trasmissione notifica consegna copisteria protocollo n. 2024-0037062 istanza accesso atti del 20.02.2024;
- 21.1/7 - PEC Tribunale PG Autorizzazione G.E. Istanza di proroga termini C.T.U. del 22.02.2024 + Allegati del 26.02.2024;
- 22.1/7 - PEC Tribunale PG Autorizzazione G.E. Istanza di proroga termini C.T.U. del 22.02.2024 + Allegati del 26.02.2024;
- 23.PEC informazione nuovo sopralluogo e richiesta assistenza accesso presso luoghi a C.G. I.V.G. Perugia del 07.03.2024;



- 24.1-2 - PEC I.V.G. risposta C.G. I.V.G. Perugia nuovo sopralluogo e richiesta assistenza accesso presso luoghi del 11.03.2024;
25. PEC risposta e richiesta assistenza accesso presso luoghi a C.G. I.V.G. Perugia del 11.03.2024;
26. PEC conferma ripresa o.p. e accesso presso luoghi il 10.05.2024 a C.G. I.V.G. Perugia del 24.04.2024;
- 27.1-7 - PEC Tribunale PG Autorizzazione G.E. Istanza di proroga termini C.T.U. del 22.02.2024 + Allegati del 26.02.2024;
28. PEC C.G. I.V.G. PG comunicazione accesso congiunto con C.T.U. il 17.05.2024 del 14.05.2024;
- 29.1-2 - VERBALE ACCESSO C.G. CON C.T.U. DEL 17.05.2024;
- 30.1-12 - Atto di pignoramento [REDACTED]
- 31.1-5 - Mappa catastale e planimetrie catastali;
- 32.1-14 - Visure catastali ed elenco immobili fabbricati;
- 33.1-8 - Atto compravendita immobili Notaio Dott. [REDACTED] del 17.03.2008;
- 34.1-3 - Ispezioni Conservatoria RR.II. Perugia;
- 35.1-3 - Ispezione Conservatoria RR.II. PG - Accettazione tacita di eredità;
- 36.1-3 - Ispezione Conservatoria RR.II. PG - Accettazione tacita di eredità;
- 37.1-5 - Attestato avvenuto deposito Provincia Perugia progetto miglioramento I.G.M. s.r.l. Prot. 230709 del 28.07.2008;
- 38.1-16 - Relazione Tecnica Illustrativa, Relazione sulle fondazioni, Relazione di calcolo;



- 39.1-16 - Relazione geologica e geotecnica;
- 40.1-7 - Progetto architettonico Tav. 1 Stato di progetto - Piante, prospetti e sezioni;
- 41. Progetto strutturale Tav 1 - Interventi di miglioramento;
- 42.1-37 - D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività Prot. n° 00657782008 del 02.04.2008 - Pratica Edilizia n° 1140A-2008;
- 43.1-51 - D.I.A. Dichiarazione di Inizio Attività Prot. n° 01394232008 del 23.07.2008, - Pratica Edilizia n° 2847A-2008;
- 44. Stralcio P.R.G. Vigente Comune di Perugia Parte Operativa – Tav. 8di15;
- 45.1-8 - Art. 118 T.U.N.A. - Zone di completamento B;
- 46. Stralcio P.R.G. vigente Comune di Perugia Parte Strutturale – Allegato A3_1 – Ricognizione dei vincoli paesaggistici D. Lgs. 42-04 - Tav. 4di7;
- 47. Stralcio P.R.G. vigente Comune di Perugia Parte Strutturale – Allegato A3_2 – Ricognizione dei vincoli paesaggistici D. Lgs. 42-04 - Tav. 4di7;
- 48.1-2 - Art. 53 T.U.N.A. - Vedute e coni visuali, crinali, viabilità panoramica, aree ad alta esposizione panoramica;
- 49. Stralcio PRG-Vigente Vincoli - Allegato A4_1 - Rischio ambientale Tav. 4di7;
- 50.1-3 - Art. 92 T.U.N.A. - Interventi in aree instabili e microzonazione sismica;
- 51.1-2 - Tabella Listino dei prezzi degli immobili IV° Trimestre 2023;
- 52. Valori Listino dei prezzi degli immobili IV° Trimestre 2023;



53.1-2 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari -

Zona B3 Perugia;

54. Attestazione invio Relazione Peritale all'ESECUTATA [REDACTED]

[REDACTED]

55. Attestazione invio Relazione Peritale al legale precedente A [REDACTED]

[REDACTED]

