

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Afferente all'Esecuzione Immobiliare n. 132/2024 R.G. E. I.

Promossa da:

DOVALUE S.p.a.

**nella qualità di procuratrice mandataria di BCC NPLS
2018-2 S.r.l.**

Esecutante

Avv. Malizia Roberto

CONTRO:

[REDACTED] - **[REDACTED]**

contumacia

Esecutato

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, con ordinanza del 26.06.2024 notificata il 27.06.2024, la S.V. disponeva al sottoscritto Dott. Ing. Guido Capuccini, il conferimento dell'incarico di C.T.U. con le modalità telematiche, onerandolo di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale che doveva contenere la seguente dicitura: *"Dichiara di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli"*.

Accettato l'incarico, il Sottoscritto inviava apposito atto di accettazione in data 28.06.2024 e provvedeva a contattare l'I.V.G. al fine di concordare un primo accesso all'immobile pignorato, in modo da provvedere all'inizio delle operazioni peritali.

La S.V. formulava altresì allo Scrivente il seguente Quesito Tecnico:

1) Provvedeva esso esperto, prima di ogni altra attività, a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., 498 co2, 599 co 2, 8 n. 302, 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 dal conferimento dell'incarico;

3) Provveda quindi:

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

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con

una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

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

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuale spesa straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso.

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

- 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 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, 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 della titolo di 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini

della stima:

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla 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;

- 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.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello e

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

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

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

- 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, indicando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; 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 bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzando sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupati, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

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

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di

stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e -in caso di particolare gravità- ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviare 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 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.

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione degli atti riportati nell'elenco del decreto di nomina, che per brevità di spazio non vengono elencati.

Contestualmente al deposito telematico il C.T.U. dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

Il Giudice Istruttore autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessaria 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 limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il Giudice Istruttore dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.; avvisa le parti che la copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia 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 dell'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., autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note; avverte le parti che in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il Giudice Istruttore fissava l'udienza al 18.03.2025 ore 10,30.

Il Perito, avendo rilevato negli atti di causa la presenza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998, dichiarava **completa** la documentazione ai sensi dell'art. 567 co. 2 del c.p.c., 498 co 2, 599 co 2.

Il C.T.U. pertanto, provvedeva a contattare l'I.V.G. per concordare un primo accesso presso il cespite, che veniva fissato per il giorno 29.07.2024 alle ore 09,50; lo Scrivente pertanto provvedeva in data 09.07.24 a comunicare agli esecutati, mediante l'invio di due raccomandate con ricevute di ritorno, una per ogni debitore, la data di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali.

Alla data stabilita lo Scrivente si recava sul posto ubicato in Via XXV Aprile n. 28, Comune di Panicale, individuando insieme all'incaricato dell'I.V.G. geom. Fabio Affricani, il cespite comprendente i beni pignorati; dopo aver suonato più volte il campanello, veniva accertata l'assenza dei proprietari e l'incaricato dell'IVG. lasciava un avviso nella cassetta postale.

Lo Scrivente, accertava successivamente che i debitori non avevano provveduto al ritiro delle raccomandate che compiuta la giacenza venivano ritrasmesse allo Scrivente.

Constatata la mancata collaborazione dei debitori ai fini del sopralluogo, tanto da non rispondere all'avviso dell'I.V.G. lasciato nella cassetta postale in occasione del sopralluogo, si conveniva con I.V.G. stesso, di eseguire il primo accesso ai locali con l'ausilio della Forza Pubblica, per il giorno

23.09.2024 alle ore 14,30, sentita la ~~disponibilità offerta~~ dal Comando dei Carabinieri di Tavernelle.

Lo Scrivente pertanto comunicava in data 28.08.24 a mezzo p.e.c. al Comando dei Carabinieri del Comune di Tavernelle, la data in cui si sarebbe chiesto l'ausilio della forza pubblica per eseguire il primo accesso al cespite pignorato; provvedeva altresì in data 26.08.24 a comunicare ai debitori, mediante l'invio di due raccomandate con ricevute di ritorno, una per ogni debitore, la data di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali alla presenza della forza pubblica; entrambe le raccomandate non essendo state ritirate dai debitori, venivano ritrasmesse allo Scrivente per compiuta giacenza.

Sulla necessità di eseguire il primo accesso al cespite, attraverso l'ausilio della forza pubblica, veniva informato anche il Giudice dell'Esecuzione, a mezzo di Istanza inviata telematicamente in data 20.09.24.

Alla data stabilita lo Scrivente si recava in Via XXV Aprile n. 28, loc. Tavernelle, dove insieme all'incaricato dell'I.V.G. geom. Fabrizio Cetra, riuscivano a contattare i debitori che resi disponibili, permettevano l'accesso alla proprietà pignorata evitando così l'intervento della forza pubblica; nella stessa data lo Scrivente inviava al Giudice dell'Esecuzione la comunicazione dell'avvenuto accesso senza la necessità dell'ausilio della forza pubblica.

Lo Scrivente e l'incaricato dell'I.V.G., procedevano all'inizio delle operazioni peritali presso la palazzina di civile abitazione, distribuita su 4 livelli di piano, con corte di pertinenza, annessi e terreno di natura edificabile, tutto ubicato in loc. Tavernelle, via XXV Aprile n. 28, alla presenza del

debitore sig. ██████████ alla quale venivano illustrate tutti i compiti e le funzioni del custode dell'I.V.G.

Lo Scrivente, provvedeva ad individuare i beni pignorati, prendeva visione dei luoghi, procedeva ad identificare ed analizzarne lo stato dei luoghi, eseguendo un accurato esame planimetrico al fine di verificare la corrispondenza dei cespiti con quelli oggetto della procedura di esecuzione e provvedeva al rilievo e alla fotografia dei luoghi medesimi.

Data la consistenza del cespite, lo Scrivente previ accordi con i debitori, procedeva in date successive a completare le operazioni peritali di rilievo, eseguendo ulteriori accessi in autonomia.

Tutte le notifiche relative alle comunicazioni ai debitori venivano trasmesse come richiesto all'I.V.G.

(Allegato n. 7: Verbali delle operazioni peritali di primo accesso e notifiche delle comunicazioni dell'inizio operazioni peritali)

In base alla tipologia, natura, ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica, accessibilità e consistenza dei beni in esame, a giudizio dello Scrivente si impone la formazione di un **lotto (LOTTO 1)** per la vendita senza incanto in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche del cespite, con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale.

Il C.T.U. esauriti i necessari sopraluoghi, procedeva ad esaminare gli atti di causa, al fine di conoscere tutte quelle notizie necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici; provvedeva altresì a completare tutte le operazioni di rilievo mediante il calcolo numerico finalizzato alla determinazione delle consistenze necessarie per procedere alla

valutazione immobiliare.

Svolte quindi le opportune visure catastali per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, proceduto ad eseguire l'Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi relativa a pratiche edilizie del Comune di Panicale, attraverso il SUAPE dello stesso Comune ed alla richiesta del C.D.U., onde verificare la rispondenza del bene con gli strumenti edilizi e urbanistici vigenti e l'eventuale potenzialità edificatoria, eseguiti gli opportuni aggiornamenti ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone specifiche, lo Scrivente si ritiene essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale, benché ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, sarà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

A) DATI DELL'IMMOBILE RELATIVI

**ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE E ALLA NOTA DI
TRASCRIZIONE.**

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.

C) ACCERTAMENTI VARI:

C₁ Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento;

C₂ Accertamento dello stato di possesso degli immobili;

C₃ Accertamento Spese Condominiali;

C₄ Accertamento di eventuali gravami;

C₅ Accertamenti Edilizi ed Urbanistici;

C₆ Accertamenti catastali;

D) VALUTAZIONE.

E) FORMAZIONE DEL LOTTO UNO

F) DIVISIBILITA' DEL BENE

**A) DATI DELL'IMMOBILE RELATIVI
ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE E ALLA NOTA DI
TRASCIZIONE**

Verbale di Pignoramento Immobili, Atto giudiziario emesso dal Tribunale di Perugia, notificato da Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Perugia, Repertorio n.ro 459 del 17.05.2024, trascritto presso la Conservatoria di Perugia in data 03.06.2024, al reg. gen. n. 15563, reg. part. n. 11612, a favore di BCC NPLS 2018-2 S.r.l. con sede in Conegliano (TV), (c.f. 04970410264), contro:

1) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), gravante sul **diritto di proprietà (quota 1/1 in separazione dei beni)** dei seguenti immobili così individuati:

A1. Diritto di Proprietà per la quota 1/1 su Abitazione di tipo civile, sito in loc. Tavernelle, via XXV Aprile n. 28, Comune di Panicale, così censito:

- N.C.E.U. del Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n.ro 171 sub 7, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza: 7 vani, dati di superficie: Totale 181 m², escluse aree scoperte 172 m²; indirizzo: via XXV Aprile Piano T-1;

A2. Diritto di Proprietà per la quota 1/1 su Rimessa-Autorimessa facente parte del piano terra di un'abitazione sito in loc. Tavernelle, via XXV Aprile n. 28, Comune di Panicale, così censito:

- N.C.E.U. del Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n.ro 171 sub 6, Cat. C/6 Rimesse-Autorimesse, Classe 3, Consistenza: 20 m² - dati di superficie: 21 m² - indirizzo: via XXV aprile Piano T.;

A3. Diritto di Proprietà per la quota 1/1 su Terreno sito in loc. Tavernelle, via XXV Aprile n. 28, Comune di Panicale, così censito:

- N.C.T. del Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n.ro 170, Superficie: 1300;

2) [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), gravante sul diritto di proprietà (quota 1/1 in separazione dei beni) dei seguenti immobili così individuati:

A4. Diritto di proprietà per la quota 1/1 su Abitazione di tipo civile, sito in loc. Tavernelle, via XXV Aprile n. 28, Comune di Panicale, così censito:

- N.C.E.U. del Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n.ro 171 sub 2, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza: 4 vani, dati di superficie: Totale 79 m²; indirizzo: via XXV Aprile, piano 2-3;

Atto di Precetto notificato in data 19.03.24 per la complessiva somma di €. 191.702,06 oltre ad interessi e spese.

(Allegato n. 3: Nota di trascrizione Pignoramento Immobiliare)

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito da un cespite ubicato in via XXV Aprile n. 28, fraz. di Tavernelle, Comune di Panicale (Perugia) composto da:

Palazzina (A)

A) Palazzina di civile abitazione edificata su quattro

livelli di piano collegati da vano scala comune con corte di pertinenza, composta da:

Piano Terra: Fondi, Ripostigli, Centrale Termica;

Piano Primo: Abitazione con balcone e terrazzo;

Piano Secondo: Abitazione con balcone;

Piano Terzo: Soffitta non abitabile di pertinenza alle abitazioni.

Pertinenze (B)

B₁) Autorimessa a piano terra;

B₂) Manufatto con piano terra destinato a Fondo, tettoia in ferro e corte di pertinenza;

B₃) Manufatto con piano terra e primo destinati a fondi e locale di sgombro, ampliamento in ferro e lamiera destinato a fondo, tettoia in ferro e corte di pertinenza;

B₄) Tettoia in ferro non accatastata;

Terreno edificabile (C)

C) Terreno accessibile dalla corte di pertinenza di natura edificabile.

Il cespite è posto nella frazione di Tavernelle, in via XXV Aprile n. 28, nel Comune di Panicale (Perugia); il tessuto urbano, dotato di infrastrutture a carattere sia primario che secondario, è caratterizzato da edifici pluripiano a carattere residenziale ma anche da servizi quali negozi ed uffici; sono presenti tutti i servizi necessari, quali negozi, farmacie, ufficio postale, scuole e servizi vari.

(Allegato n. 1: Foto n. 1,2,3)

Le costruzioni di cui si compone il cespite sono state edificate ante 1967 e successivamente ampliate e/o ristrutturate.

L'accesso all'intero cespite avviene direttamente dalla

strada Via XXV Aprile attraverso un cancello d'ingresso pedonabile ed uno carrabile in ferro.

(Allegato n. 1: Foto n. 2,3,4)

La corte comune di pertinenza sia della palazzina di civile abitazione identificata dalla lettera "A" che delle pertinenze indicate dalla lettera "B", è della superficie catastale di **938,00 m²**.

Catastalmente è identificata N.C.E.U. Comune di Panicale, *Foglio n. 64, particella n. 171 sub. 5*, bene comune non Censibile, partita speciale A, (particella corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio n. 64 part. n. 171 - Ente Urbano; Superficie: 938 mq).

La corte, è urbanisticamente una Zona residenziale di Completamento - classificata **B₁, B₂** - come meglio specificato dal C.D.U. e nel successivo capitolo C₅).

Confina con la via XXV Aprile, da cui vi si accede mediante due cancelli uno pedonale e l'altro carrabile; la superficie intorno alla palazzina di civile abitazione e l'autorimessa, è in parte pavimentata in scheggionata di pietrame, mentre la residua superficie di terreno è inerbito e presenta un soprassuolo costituito da arbusti spontanei e qualche pianta di olivo e alberi da frutto.

La corte, per gran parte del suo periplo, risulta recintata con rete metallica e paletti in ferro oppure con ringhiera in ferro verniciata; entrambe sono vincolate ad un cordolo e/o muretto in cemento.

È presente un pozzo accessibile attraverso un coperchio metallico ricavato su un manufatto di cemento delle dimensioni di circa 1,8 m. x 1,8 m. che alimenta l'approvvigionamento idrico degli immobili presenti, con pompa ed impianti vari

posizionati nell'immobile B₂.

Nella corte è presente una cisterna di gasolio interrata, non più utilizzata e percepibile dalla presenza di un tombino metallico.

(Allegato n. 1: Foto n. 131,132,133,134,135,136,137,138,139).

La corte prima descritta confina con un terreno facente parte sempre del cespite, identificato al N.C.T. Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n. 170, della superficie catastale di 1.300 m², di natura edificabile, classificato per una piccola parte Zona residenziale di Completamento (**B₁**) e per gran parte della sua estensione come Zona residenziale di Nuovo Impianto (**C₁**), come meglio specificato dal C.D.U. e nel successivo capitolo C₅); risulta accessibile soltanto dalla corte di pertinenza ai fabbricati.

(Allegato n. 1: Foto n. 140,141,142,143).

(Allegato n. 2: Mappa Censuaria ed Elaborato planimetrico.)

Immagine A)

La palazzina comprendente le abitazioni, è stata edificata ante 1967 e successivamente sopraelevata, ampliata e ristrutturata.

La struttura di copertura è a doppia falda inclinata con solaio in laterocemento e gronda in cemento armato, guaina impermeabilizzante bituminosa, manto di copertura in tegole romane e coppi, canali e discendenti pluviali in rame.

Le finiture esterne sono caratterizzate dai prospetti intonacati e tinteggiati con aggiunta di una zoccolatura in pietra a facciavista, dai balconi sul prospetto principale, dal terrazzo sulla facciata posteriore e da alcune superfetazioni a livello del piano primo sul prospetto laterale; le facciate necessitano

dell'opera di manutenzione.

Tutti i piani della palazzina sono serviti da un vano scala comune le cui finiture sono caratterizzate dalle pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con aggiunta alle pareti di laminato fino ad una certa altezza, dal rivestimento dei gradini in materiale lapideo e quello dei pianerottoli parte in mattonelle di graniglie e parte in materiale lapideo; le rampe di scale sono dotate di ringhiera in ferro verniciato con corrimano in legno.

L'ultima rampa di scale servente il piano soffitta presenta i gradini ed il pianerottolo al grezzo, prive del rivestimento.

Il vano scala è areato ed illuminato a mezzo di finestre in alluminio corredate di vetrocamera con avvolgibile in p.v.c., in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: foto n. 24,47,48,61,62,63,64)

Al numero civico 28, c'è l'ingresso comune al vano scala, costituito da un portone in alluminio anodizzato e vetro ad un'anta e mezzo, con soglia e stipiti in materiale lapideo, in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: foto n. 22)

Piano Terra

Foglio n. 64, particella n.ro 171 sub .7

Fondi, ripostiglio e centrale termica a piano Terra

Proprietà 

I vani componenti il piano terra della palazzina sono accessibili dal vano scala precedentemente descritto mediante una porta da interno ad un'anta in legno con bugnature, dotato di mostre e contro mostre, in buono stato di conservazione e manutenzione.

(Allegato n. 1: foto n. 23)

La superficie calpestabile del piano terra è di circa **51,17 m²** ed è composto da soggiorno-cucina (superficie calpestabile: circa 24,61 m²), disimpegno (superficie calpestabile: circa 3,55 m²), ripostiglio in fase di trasformazione in bagno (superficie calpestabile: circa 5,42 m²), fondo (superficie calpestabile: circa 14,87 m²), centrale termica (superficie calpestabile: circa 2,72 m²).

L'altezza d'interpiano del soggiorno-cucina, del disimpegno e del ripostiglio ora in fase di trasformazione in superfici residenziali è di circa 2,60 metri; l'altezza d'interpiano del fondo è di 2,75 m e quella della centrale termica accessibile dall'esterno è di 2,45 m.

Tale trasformazione d'uso in superfici residenziale, è eseguita in assenza del titolo autorizzatorio e precisamente:

- il vano accatastato come ripostiglio accessibile direttamente dalla corte di pertinenza mediante un portone in legno a due ante con lunetta corredata di infisso in legno, vetro e grata in ferro, amministrativamente assentito in due vani cucina e ripostiglio è stato di fatto trasformato in un unico vano cucina, con la parete attrezzata a cucina compresa la rete di adduzione gas domestico, realizzata sul lato opposto rispetto al lato assentito;
- l'altro vano assentito ed accatastato come ripostiglio è attualmente oggetto dei lavori di trasformazione in un disimpegno e un bagno; tali lavori non sono ancora ultimati.

Le finiture del *vano trasformato in pranzo-cucina*, sono caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di monocottura di forma rettangolare corredata di battiscopa dello stesso materiale, dalle pareti intonacate e tinteggiate con l'aggiunta di rivestimento in tozzetti di ceramica di forma

quadrata nella parete attrezzata a cucina dotata degli impianti tecnici necessari, dal soffitto in travi di ferro e solaio a volticine intonacate e tinteggiate, dalla presenza di un caminetto in muratura.

La superficie ed il volume afferente è illuminata ed areata a mezzo di una finestra a due ante in alluminio. corredata di vetrocamera, grata in ferro e soglie in materiale lapideo; il tutto in normale stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: foto n. 6,8,9,10).

Il *vano ripostiglio*, è in fase di trasformazione in due vani attraverso la realizzazione di una muratura divisoria in laterizio: un disimpegno ed un bagno ancora al grezzo, in cui si rileva l'esecuzione di alcuni impianti caratteristici; entrambi presentano finiture incomplete ed il bagno è solo caratterizzato dalla presenza di tracce murarie con i relativi impianti sottotraccia.

(Allegato n. 1: foto n. 11,12,13)

Il *fondo* presenta la destinazione d'uso assentita e le sue finiture sono caratterizzate dalla pavimentazione in battuta di cemento, pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta di un rivestimento in mattonelle di ceramica in corrispondenza di un lavandino, soffitto in travi di ferro e volticine in laterizio tinteggiate; presenta un accumulatore di acqua calda della capacità di 200 litri e le finiture si trovano in cattivo stato di conservazione e manutenzione,

È accessibile anche direttamente dalla corte di pertinenza mediante un portone in legno verniciato a due ante che necessita dell'opera di manutenzione; presenta una finestra in legno comunicante con l'interno dell'autorimessa e pertanto il

vano è privo di aperture perimetrali per l'illuminazione e l'areazione della superficie e del volume afferente.

(Allegato n. 1: foto n. 14,15,16,17,18)

La *centrale termica*, è accessibile dall'esterno attraverso una porta in ferro verniciata e le finiture interne sono limitate alla pavimentazione in cemento e alle pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; al suo interno c'è posizionata la vecchia caldaia a gasolio marca Riello in disuso, oltre agli impianti di adduzione dell'acqua ai radiatori presenti nei tre livelli di piano, il cui riscaldamento viene alimentato dalla stufa a pellet presente al piano primo e dai pannelli solari per l'acqua calda sanitaria.

(Allegato n. 1: foto n. 19, 20,21)

(Allegato n. 2: Planimetria catastale: pianta piano primo)

Finiture

Le finiture del vano pranzo-cucina sono in normali condizioni di manutenzione e conservazione; alcune porzioni d'intonaco nelle vicinanze della pavimentazione sono viziate per la probabile presenza di umidità.

Le finiture del fondo e della centrale termica sono in cattivo stato di manutenzione e conservazione, con impianti nuovi e vecchi fuori uso, eseguiti fuori traccia; andrebbe dotato di una pavimentazione, eseguiti i rappezzi delle porzioni di intonaco ammalorato ed eseguita la tinteggiatura di pareti e soffitti.

I vani sono solo in parte dotati degli infissi interni, caratterizzati da porte ad un'anta in legno in normale stato di conservazione.

Impianti

La palazzina non è servita dalla rete a gas metano e

dall'acquedotto pubblico.

Gli impianti presenti, funzionanti ed in normale stato di conservazione e manutenzione, riguardano quello elettrico d'illuminazione dotato di prese e punti di comando, TV, quello idrico con approvvigionamento dal pozzo; il gas per la cottura è fornito da una rete alimentata con bombole a gas posizionate sulla corte di pertinenza. È assente l'impianto di riscaldamento, che dovrà essere realizzato per poter trasformare parte dei vani del piano in menzione in superfici residenziali.

(Allegato n. 1: Foto n. 36,37, 89,90)

Piano primo

Foglio n. 64, particella n.ro 171 sub .7

Appartamento al piano Primo

Proprietà [REDACTED]

Trattasi di un appartamento accessibile dal vano scala precedentemente descritto; il portone d'ingresso ad un'anta e mezzo in legno con bugnature, dotato di mostre e contro mostre è in buono stato di conservazione e manutenzione.

(Allegato n. 1: foto n. 25,26)

L'abitazione della superficie calpestabile di circa **56,00 m²** risulta in buono stato di manutenzione e di conservazione e presenta la superficie residenziale così ripartita: soggiorno pranzo (superficie calpestabile: circa 27,89 m²), cucinino (superficie calpestabile: circa 5,84 m²), w.c. (superficie calpestabile: circa 2,69 m²), camera da letto (superficie calpestabile: circa 16,15 m²), balcone trasformata in disimpegno (superficie calpestabile: circa 3,11 m²); l'altezza d'interpiano è di circa 2,89 metri.

La zona pranzo-soggiorno, è servita da un balcone della superficie calpestabile di circa **3,50 m²**, le cui finiture in buone

condizioni di manutenzione sono caratterizzate dalla pavimentazione di mattonelle in gres di forma rettangolare e dalla ringhiera in ferro.

(Allegato n. 1: foto n. 4 - 29)

La camera da letto ed il disimpegno (balcone chiuso con infisso) sono servite da una terrazza di forma trapezoidale della superficie calpestabile di circa **24,10 m²**, le cui finiture in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione dovuta alla presenza di efflorescenze varie, sono caratterizzate dalla pavimentazione di mattonelle in monocottura di forma quadrata e ringhiera in ferro.

(Allegato n. 1: foto n. 34-35-44-74-75-77)

(Allegato n. 2: Planimetria catastale: pianta piano primo)

Infissi perimetrali

Tutti i vani, ad eccezione del cucinino, presentano le superfici ed i volumi afferenti illuminati ed areati a mezzo di finestre e/o finestroni in pvc/alluminio corredati di vetrocamera, avvolgibili in p.v.c. e soglie in materiale lapideo; tutti vertono in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il finestrone della camera da letto a servizio del terrazzo è dotato anche di porta esterna in ferro verniciata.

(Allegato n. 1: foto n. 30-34-35)

Il cucinino è privo dell'impianto del gas per la cottura; è servito da un balcone che è stato chiuso abusivamente con infissi in alluminio/pvc e funge da disimpegno per l'accesso al w.c.; quest'ultimo era destinato a ripostiglio e trasformato in servizio igienico anch'esso abusivamente.

(Allegato n. 1: foto n. 7-40-41-42-43-44-45-46)

Infissi interni

Le porte interne in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sono di varia fattura e materiale; ad un'anta in legno tamburato complete di cornici mostre e contro-mostre, ad un'anta in alluminio, a soffietto.

Finiture

Le finiture, di un discreto livello qualitativo, sono caratterizzate dalle pareti e dai soffitti intonacati e tinteggiati, dalla pavimentazione in mattonelle di monocottura di forma quadrata corredato di battiscopa in legno; il cucinino presenta le pareti attrezzate a cucina con rivestimento in mattonelle di ceramica.

Si rivelavo vizi in alcune porzioni di intonaco delle pareti del balcone trasformato in disimpegno.

(Allegato n. 1: Foto n. 25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44)

Il W.C. di piccole dimensioni, è caratterizzato dalla pavimentazione e dal rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica di forma quadrata con greca decorativa nelle pareti, dal soffitto e parte delle pareti intonacate e tinteggiate, dagli impianti igienico sanitari funzionanti in vetro-china in buono stato di conservazione e manutenzione quali un lavandino, vaso igienico, un bidet tutti dotati di rubinetteria in acciaio cromato; è presente l'impianto doccia con scarico a pavimento, essendo privo del piatto doccia.

Il vano ora in menzione non è funzionale all'abitazione, in quanto comunicante attraverso il balcone trasformato in disimpegno con il cucinino; è areato ed illuminato da una piccola apertura dotato di infisso.


(Allegato n. 1: Foto n. 45-46)

(Allegato n. 2: Planimetria catastale: pianta piano primo)

Piano secondo e soffitta al piano terzo

Foglio n. 64, particella n.ro 171 sub. 2

Appartamento al piano Secondo

Proprietà 

Trattasi di un appartamento il cui vano assentito come cucina è privo degli impianti tecnici necessari (idrico, gas domestico, aspirazione fumi, etc.) ed è utilizzato come camera da letto; presenta pertanto le caratteristiche di una zona notte con corridoio centrale disimpegnante le tre camere da letto ed il bagno.

Vi si accede dal vano scala precedentemente descritto.; il portone d'ingresso ad un'anta e mezzo in legno con bugnature, dotato di mostre e contro mostre è in buono stato di conservazione e manutenzione.

(Allegato n. 1: foto n. 47-48-49-50)

L'abitazione della superficie calpestabile di circa **51,30 mq.** risulta in buono stato di manutenzione e di conservazione e presenta la superficie residenziale così ripartita: corridoio d'ingresso (superficie calpestabile: circa 4,72 m²), cucina trasformata in camera da letto (superficie calpestabile: circa 10,39 m²), camera da letto (superficie calpestabile: circa 12,91 m²), camera da letto padronale (superficie calpestabile: circa 16,69 m²), bagno (superficie calpestabile: circa 6,61 m²).

La cucina trasformata in camera da letto, è servita da un balcone della superficie calpestabile di circa **3,50 mq.**, le cui finiture in buone condizioni di manutenzione e conservazione hanno le stesse caratteristiche di quello descritto al piano sottostante quali: pavimentazione di mattonelle in gres di forma

rettangolare e ringhiera in ferro.

(Allegato n. 1: foto n. 4-29)

L'altezza d'interpiano è di circa 2,89 metri.

(Allegato n. 2: Planimetria catastale: pianta piano secondo)

Infissi perimetrali

Tutti i vani, ad eccezione del corridoio, presentano le superfici ed i volumi afferenti illuminati ed areati a mezzo di finestre e/o finestroni in pvc/alluminio corredati di vetrocamera, avvolgibili in p.v.c. e soglie in materiale lapideo; tutti vertono in buono stato di manutenzione e conservazione.

Infissi interni

Tutte le porte interne in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sono ad un'anta in legno tamburato complete di cornici mostre e contro-mostre; quella del vano assentito come cucina è sempre ad un'anta in legno trattato al naturale con specchiatura in vetro.

Finiture

Le finiture, di discreto livello qualitativo, sono caratterizzate dalle pareti e dai soffitti intonacati e tinteggiati, dalla pavimentazione in parquet corredato di battiscopa dello stesso materiale; alcune porzioni delle pareti perimetrali in corrispondenza degli spigoli con il soffitto sono viziate dalla presenta di annerimenti a causa della presenza di muffe ed efflorescenze varie, come in particolare nella camera padronale (N-W).

(Allegato n. 1: Foto n. 50-51-52-53-54-55-56-57)

Il bagno è caratterizzato dalla pavimentazione e dal rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica di forma quadrata con greca decorativa nelle pareti, dal soffitto e parte

delle pareti intonacate e tinteggiate, dagli impianti igienico sanitari funzionanti in vetro-china in buono stato di conservazione e manutenzione quali un lavandino incassato su mobile contenitore, vaso igienico, un bidet, vasca da bagno, tutti dotati di rubinetteria in acciaio cromato.

Le pareti perimetrali del bagno, soprattutto in corrispondenza degli spigoli con il soffitto sono viziate dalla presenta di annerimenti a causa della presenza di muffe ed efflorescenze varie.

(Allegato n. 1 : Foto n. 57-58-59-60)

Impianti Piano Primo-Secondo

La palazzina non è servita dalla rete a gas metano e dall'acquedotto pubblico; il piano primo presenta il cucinino sprovvisto dell'alimentazione a gas per la cottura, ed il piano secondo è sprovvisto del vano cucina, in quanto trasformato in camera da letto.

Gli impianti presenti, funzionanti e realizzati sottotraccia, sono in normale stato di conservazione e manutenzione e riguardano quello elettrico d'illuminazione dotato di prese e punti di comando, TV, quello idrico con approvvigionamento dal pozzo, di riscaldamento con produzione di acqua sanitaria alimentato da una stufa a pellet posizionata nel cucinino del piano primo e da pannelli solari termici posizionati sulla copertura del manufatto B₂ all'interno della corte di pertinenza, con vani riscaldati con elementi radianti in alluminio e termoarredo nel w.c..

(Allegato n. 1: Foto n. 36,37,88,89)

(Allegato n. 2: Planimetria Catastale Piano Secondo)

Soffitta al piano Terzo

Proprietà 

Trattasi della soffitta al terzo piano raggiungibile da vano scale precedentemente descritto.

(Allegato n. 1: Foto n. 61,62,63,64)

È costituita da un unico vano dotato di porta ad un'anta in legno in mediocre stato di conservazione.

Le finiture sono quelle tipiche di una soffitta quali: pavimentazione in massetto di cemento, pareti perimetrali in muratura prive di intonaco, struttura di copertura a doppia falda inclinata realizzata in travi varesi e tavelloni in laterizio; in corrispondenza del colmo, le falde inclinate della copertura sono dotate di un dislivello di circa 45 cm. in corrispondenza del quale è stata realizzata un'accoppiata di travi di cemento armato intervallata da un pilastro centrale in muratura di mattoni.

Gli impianti presenti sono quello elettrico d'illuminazione e quello idrico con vecchi serbatoi di accumulo; tutti eseguiti fuori traccia.

In corrispondenza della muratura perimetrale sono presenti 4 piccole aperture dotate di infisso per l'illuminazione e l'aerazione del volume afferente; è presente inoltre un piccolo lucernaio con vetro per l'illuminazione naturale.

(Allegato n. 1: Foto n. 65-66-67-68-69-70-71-72-73)

La superficie calpestabile è di circa **54,50 m²**.


Le altezze in corrispondenza della gronda sono di circa 0,90 m. – 1,00 m.; quelle in corrispondenza del colmo sono rispettivamente di 2,46 m. e 2,00 m.

(Allegato n. 2: Planimetria Catastale Piano Soffitta)

Immobile B₁

Autorimessa al piano Terra

Foglio n. 64, particella n.ro 171 sub 6

Proprietà 

L'autorimessa è contigua alla palazzina ed è stata realizzata mediante una struttura portante in pilastri e travi in profilati metallici, portanti il solaio piano di copertura in lamiera grecata e calcestruzzo; il solaio di copertura rappresenta la struttura del terrazzo di pertinenza dell'abitazione posta al piano primo della palazzina.

L'autorimessa è tamponata perimetralmente da pannelli verticali prefabbricati.

(Allegato n. 1: Foto n. 74-75-76-77)

Modesto è il livello delle finiture interne caratterizzate dalla pavimentazione in massetto di cemento, dalle pareti interne corrispondenti alle superfici dei pannelli e dalla parete contigua della palazzina che risulta intonacata e tinteggiata; sono visibili le parti strutturali in buone condizioni quali le travi e i pilastri in profilati metallici verniciate e la lamiera grecata del solaio del soprastante terrazzo.

Su un pannello verticale è stata ricavata una finestra in pvc, per l'aerazione del volume afferente e l'illuminazione della corrispondente superficie.

È presente l'impianto elettrico d'illuminazione dotato di punto luce, prese e punti di comando.

L'accesso al garage è dotato di una basculante e di una porta ad un'anta per l'accesso pedonale, entrambe metalliche e verniciate, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie calpestabile è di circa **19,20 m²**; l'altezza

d'interpiano è di circa 2,45-2,60 metri.

(Allegato n. 1: Foto n. 78-79-80-81-82)

(Allegato n. 2: Planimetria Catastale Piano Terra)

B₂) Manufatto destinato a Fondo, con tettoia in ferro e lamiera;

Manufatto destinato a fondo

È stato edificato all'interno della corte, e trattasi di una pertinenza all'abitazione, destinata a fondo.

È una costruzione di forma rettangolare in muratura esternamente intonacata, con copertura piana priva di manto, su cui sono stati posizionati i pannelli solari termici per la produzione dell'acqua calda sanitaria ad uso delle abitazioni della palazzina "A" precedentemente descritta; è dotata di canale e discendente pluviale in alluminio per il deflusso delle acque meteoriche in copertura.

Esternamente è presente una superficie di circa **14,90 m²** realizzata con massetto di cemento in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 85,86,87,88,89,90)

Presenta una superficie calpestabile di circa **11,70 m²**, ripartita in tre vani, due destinati a fondi (superficie calpestabile: circa 3,34 m² - circa 2,62 m²) ed uno trasformato in bagno (superficie calpestabile: circa 5,76); tutti i vani presentano un accesso indipendente e l'altezza d'interpiano è variabile da 2,17 m. a 2,22 m.

Il vano trasformato in bagno, è accessibile da una porta ad un'anta in alluminio anodizzato e vetro-camera in normale stato di conservazione ed è areato ed illuminato da una finestra a ribalta in alluminio anodizzato e vetro-camera, dotata di

soglia in materiale lapideo, in normale stato di conservazione; le finiture interne in modesto stato di manutenzione e conservazione sono caratterizzate dalla pavimentazione e dal rivestimento alle pareti in mattonelle di ceramica di forma quadrata, dalle restanti superfici delle pareti e dei soffitti intonacati e tinteggiati.

È dotato dell'impianto elettrico d'illuminazione con prese e punti di comando e dell'impianto idrico, con produzione di acqua sanitaria dai pannelli solari termici posti sulla copertura, oltre ad un boiler elettrico; è presente l'impianto di adduzione e scarico della lavatrice oltre agli impianti igienico-sanitari funzionanti in vetro-china quali: vaso igienico, lavandino, lavatoio, bidet, tutti dotati di rubinetteria in acciaio cromato.

(Allegato n. 1: Foto n. 91,92,93,94)

Gli altri due fondi presentano un modesto livello di finiture caratterizzate dall'assenza di pavimentazione, dalle pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; entrambi i fondi sono occupati dalla parte impiantistica realizzata fuori traccia, in normale stato di conservazione e manutenzione, riguardante quello elettrico d'illuminazione dotato di prese e punti di comando, quello di approvvigionamento idrico destinato alla produzione di acqua sanitaria delle abitazioni, prodotto dai pannelli solari termici posizionati sulla copertura del manufatto, composto da addolcitore, pompa per il prelevamento dell'acqua dal pozzo, boiler di accumulo, motore, e altre componentistiche.

Esiste esternamente anche una presa idrica; l'approvvigionamento di acqua avviene dal pozzo posto

all'interno della corte e non dall'acquedotto pubblico.

Sono vani indipendenti di cui uno accessibile attraverso una porta ad un'anta in legno verniciata che necessita l'opera di manutenzione che risulta areato ed illuminato da una piccolissima apertura perimetrale; l'altro accessibile a mezzo di una porta ad un'anta in alluminio anodizzato e vetro-camera in normale stato di conservazione, areato ed illuminato da una piccola finestra dotata di soglia in materiale lapideo, infisso a ribalta sempre in alluminio anodizzato e vetro-camera in normale stato di conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 95,96,97,98)

Tettoia in ferro e lamiera

Il manufatto presenta una tettoia costruita in continuità, aperta su tre lati e realizzata con montanti e travi in tubolare metallico verniciato, copertura a doppia falda inclinata in lamiera metallica e pavimentazione in battuta di cemento; modesto è lo stato di manutenzione e conservazione.

Presenta una superficie è di circa **10,20 m²** ed un'altezza di circa 1,72 m. in gronda e 2,34 m. al colmo.

(Allegato n. 1: Foto n. 99,100,101,102)

(Allegato n. 2: Planimetria Catastale Piano Terra)

B₃) Manufatto con piano terra e primo destinati a fondi – ripostiglio - locale di sgombro, ampliamento in ferro e lamiera e tettoia in lamiera

È stato edificato all'interno della corte, e trattasi di una pertinenza all'abitazione, destinata a fondi, ripostiglio e locale di sgombro.

Trattasi di una costruzione esternamente intonacata, edificata su due livelli di piano con copertura a doppia falda

inclinata priva di canali e discendenti pluviali.

La struttura è caratterizzata da pilastri in cemento armato, solaio d'interpiano in laterocemento, tamponatura in muratura intonacata e struttura di copertura a doppia orditura di travi in legno e tavelloni di laterizio.

(Allegato n. 1: Foto n.103, 104, 120)

La costruzione è stata ampliata con la realizzazione di una struttura in tubolari metallici destinata a fondo; la tamponatura e la copertura sono in lamiera ondulata.

(Allegato n. 1: Foto n. 120, 121, 122, 123, 124)

Costruzione su due piani in cemento armato e muratura

La porzione edificata in cemento armato e muratura realizzata su due livelli di piano, presenta le seguenti caratteristiche:

Piano terra: costituito da un fondo diviso da un muretto intermedio con finiture caratterizzate da pavimentazione in piastrelle di cotto, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto caratterizzato dal solaio in laterocemento rinforzato da doppia orditura di travi in ferro; tutto verte in mediocre stato di manutenzione e conservazione con intonaci e tinteggiatura viziati, pavimento vetusto e travi metalliche afflitte da fenomeni corrosivi.

Sono presenti due aperture perimetrali per l'aerazione e l'illuminazione costituiti da due finestre con infisso in alluminio e vetro.

Il vano descritto comunica a mezzo di due porte in legno verniciate ad un'anta in mediocre stato di conservazione con altri due vani realizzati attraverso la tamponatura in muratura di un portico.

(Allegato n. 1: Foto n. 108, 109, 110, 111)

Quest'ultimi, presentano due distinti accessi uno dotato di una porta a due ante in alluminio e vetro in normale stato di conservazione e l'altro dotato di una porta ad un'anta in legno a doghe verticali e finestra in ferro e vetro in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 103, 106)

Entrambi i vani presentano le finiture di scarsa qualità e limitati alla pavimentazione in piastrelle di cotto e mattonelle di graniglia, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto caratterizzato dal solaio in laterocemento; tutto verte in mediocre stato di manutenzione e conservazione con intonaci e tinteggiatura viziati, pavimento vetusto e travi metalliche afflitte da fenomeni corrosivi.

(Allegato n. 1: Foto n. 112,113,114,115)

È presente l'impianto elettrico eseguito fuori traccia, con prese e punti di comando, funzionante; esternamente è presente una presa dell'impianto idrico funzionante.

Piano primo: è accessibile attraverso una rampa di scale esterna dotata di pianerottolo, realizzata in muratura intonacata tipiche delle case coloniche, in mediocre stato di manutenzione e conservazione; il sottoscala destinato a ripostiglio, è intonacato, presenta la pavimentazione in massetto di cemento ed è corredato di una porta in legno ad un'anta in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Il piano primo, accessibile attraverso una porta in legno ad un'anta è costituito da un unico vano destinato a locale di sgombro (superficie calpestabile: circa 24,80) areato ed illuminato da due finestre, di cui una in legno a due ante con vetri e

zanzariera danneggiate, l'altro di piccole dimensioni con infisso in legno; tutti gli infissi perimetrali vertono in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Le finiture interne risultano caratterizzate dalla pavimentazione in massetto di cemento, dalle pareti intonacate al grezzo senza finitura, dalla struttura in pilastri di cemento sorreggente la struttura di copertura in doppia orditura di travi di legno e tavelloni in laterizio.

È presente l'impianto elettrico d'illuminazione realizzato fuori traccia con presa e punti di comando funzionante.

(Allegato n. 1: Foto n. 116, 117, 118, 119)

Ampliamento in ferro e lamiera

In adiacenza alla costruzione in muratura, è stato edificata una struttura destinata a fondo, accessibile a mezzo di una porta a scorrere in lamiera metallica ondulata, e realizzata con travi e pilastri in tubolari di ferro verniciato, tamponatura e copertura a doppia falda inclinata in fogli di lamiera ondulata, pavimentazione in massetto di cemento; parte della struttura di copertura poggia su tre pilastri in cemento armato. La struttura risulta sanata con Concessione in Sanatoria.

Mediocre è lo stato di manutenzione e conservazione, caratterizzato dalla lamiera metallica in parte afflitta da fenomeni corrosivi.

È presente l'impianto elettrico di illuminazione funzionante.

(Allegato n. 1: Foto n. 120, 121, 122, 123, 124)

Il piano terra presenta una superficie calpestabile di circa **61,10 m²**, ripartita in un fondo con muretto di separazione (superficie calpestabile: circa 11,00 m²), portico chiuso su cui sono

stati ricavati due fondi (superficie calpestabile complessiva: circa 10,60 m²) ripostiglio ricavato sul sottoscala (superficie calpestabile: circa 4,00 m²), fondo in metallo e lamiera (superficie calpestabile: circa 35,50 m²).

I due vani derivanti dalla chiusura del portico presentano un'altezza d'interpiano di circa 2,21 m. mentre il fondo con muretto di separazione presenta un'altezza d'interpiano di circa 2,30 m.; l'ampliamento in metallo e lamiera destinato a fondo presenta l'altezza di 3,35 metri al colmo e di 2,70 metri in gronda.

Il piano primo presenta una superficie calpestabile di circa **24,80 m²** con altezza d'interpiano di 2,93 al colmo e di 2,30 m. in gronda.

La superficie Lorda del piano terra è di circa **68,20 m²** e quella del piano primo di circa **27,80 m²**.

(Allegato n. 2: Planimetria Catastale Piano Terra-Primo)

Tettoia in ferro e lamiera

Esternamente è presente una tettoia in ferro e lamiera che dagli archivi del Comune di Panicale non risulta essere stata assentita amministrativamente; altresì non risulta riportata nella mappa censuaria del Catasto ed è priva di rappresentazione planimetrica.

Risulta realizzata con travi e pilasti in tubolari metallici verniciati, chiusura perimetrale su tre lati e copertura a falda inclinata in lamiera ondulata; mediocre è lo stato di manutenzione e conservazione, caratterizzato dalle superfici metalliche afflitte da fenomeni corrosivi e l'assenza di pavimentazione e di qualsiasi impianto.

La tettoia ora in menzione presenta il lato maggiore posto

in corrispondenza del cordolo della rete di recinzione del confine del lotto.

Chiusa perimetralmente su tre lati, è della superficie coperta di circa **8,60 m²** con altezze variabili (circa $h_{\max} = 2,20$ m. - $h_{\min} = 1,90$ m.).

(Allegato n. 1: Foto nn. 125,126)

B₄) Tettoia in ferro e lamiera.

Sulla corte di pertinenza, si rileva inoltre la presenza di una tettoia in ferro e lamiera che dagli archivi del Comune di Panicale non risulta essere stata assentita amministrativamente; altresì non risulta riportata nella mappa censuaria del Catasto ed è priva di rappresentazione planimetrica.

Risulta realizzata con travi e pilasti in profilati metallici verniciati, chiusura perimetrale su due lati con copertura a falda inclinata in lamiera ondulata; mediocre è lo stato di manutenzione e conservazione, caratterizzato dalle superfici metalliche afflitte da fenomeni corrosivi e l'assenza di pavimentazione e di qualsiasi impianto.

La tettoia ora in menzione presenta il lato maggiore posto a circa 0,55 m. dalla rete di recinzione del confine del lotto.

Chiusa perimetralmente su due lati, è della superficie coperta di circa **16,30 m²** con altezze variabili ($h_{\max} = 1,87$ m. - $h_{\min} = 1,67$ m.).

(Allegato n. 1: Foto nn. 127, 128, 129, 130)

C) Terreno edificabile accessibile dalla corte di pertinenza.

La corte prima descritta confina con un terreno inerbito, privo di soprasuolo, facente parte sempre del cespite, identificato al N.C.T. Comune di Panicale, Foglio n. 64,

particella n. 170, della superficie catastale di 1.300 m², di natura edificabile, ed accessibile dalla corte di pertinenza ai fabbricati, in gran parte recintato con rete metallica e paletti in ferro oppure con ringhiera in ferro verniciata, entrambi sostenuti da un cordolo e/o muretto in cemento.

Urbanisticamente non sono presenti vincoli e risulta della seguente destinazione urbanistica:

1) la prima rata di terreno di minor consistenza confinante con la corte, risulta avere la stessa classificazione di parte della corte e cioè **Zona residenziale di Completamento, (B₁)**, per il quale valgono le discipline delle N.T.A. - parte Operativa: Art. 14 (zone residenziali di completamento B), Art. 15 (Disciplina delle zone residenziali di completamento, dove sono ammesse diverse destinazioni d'uso: abitazione, abitazioni collettive, sedi amministrative, uffici, attività commerciali, etc).

All'interno delle zone residenziali di completamento devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi: Altezza massima: 9,50 m. - $U_f = 0,47 \text{mq./mq.}$; $I_f = 1,5 \text{mc./mq.}$

2) la parte residua di maggior consistenza, risulta terreno classificato **C₁ - Zona residenziale di Nuovo Impianto** - per il quale valgono le discipline delle N.T.A. - parte Operativa: Art. 18.

Sono zone residenziali di nuovo impianto C dove gli interventi edificatori sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi ai sensi del Titolo III Capo I L.R. 11/2005.

In tali zone devono essere realizzati edifici ad uso residenziale a carattere economico e popolare e relativi servizi urbani e sociali nel rispetto degli standards urbanistici di legge.

Per gli interventi edificatori di cui al comma 1 lettera c)

Art. 19 tra cui le nuove costruzioni (NC) la modalità attuativa è quella indiretta, dove devono rispettare i seguenti parametri edilizi: Altezza massima: 9,50 m. - Ut = 0,20 mq. /mq. ; It = 0,64 mc./mq.

(Allegato n. 1: Foto nn. 140, 141, 142, 143)

(Allegato n. 6: C.D.U. – Estratto del P.R.G.).

C) ACCERTAMENTI VARI

C1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 14.06.2024 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termine Imerese, a tutto il 03.06.2024, nonché dalla verifica esperita dallo Scrivente, presso i registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio di Perugia, a tutto il 05.07.2024 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Immobile su Panicale, catastalmente identificato al

Foglio n.ro 64 particella n.ro 171 sub. 2

A [redacted] nata [redacted]

l'intera proprietà in regime di separazione del bene immobile ora in menzione, è pervenuta attraverso il seguente atto di trasferimento:

- **Atto di Compravendita**, del **03.06.2008**, Rep. n.ro **52194/17620**, Notaio Dr. [redacted] sede Perugia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il **06.06.2008**, al reg. gen. n. **16429**, reg. part. n. **9281**.

Immobile pervenuto da:

[redacted] nato il [redacted] () - (c.f.

[redacted] per la quota di ½;
[redacted] nato il [redacted] a [redacted] - (c.f. [redacted])
[redacted] per la quota di ½.

Da una lettura dell'atto di compravendita si evince che con tale atto veniva trasferita porzione di fabbricato, frazione Tavernelle, voc. Colonna, via XXV Aprile n. 28, Comune di Panicale, comprendente: abitazione al P.2. e P.3; tutto censito al Foglio n. 64 particelle n. 171/2 - Prezzo €. 56.000,00

CRONOSTORIA NEL VENTENNIO

A [redacted], la quota pari a ½ di piena proprietà del suddetto immobile è pervenuta attraverso il seguente atto di trasferimento:

Atto di Compravendita per notar Pecchioli Leonardo, Rep n.ro 159411 del 04.04.1975, trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 16.04.1975, al registro generale n.ro 4667 e registro particolare n.ro 3582 da potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

A [redacted], la quota pari a ½ di piena proprietà del suddetto immobile è pervenuta attraverso il seguente atto di trasferimento:

Atto di Compravendita per notar Leonardo Pecchioli in data 03.06.1967, registrato al n. 2573, trascritto presso la Conservatoria di Perugia il 28.06.1967, al registro generale n.ro 7339 e registro particolare n.ro 5489 da potere di [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

(Allegato n. 3: Doc. ipo-catastale - Nota di trascrizione atto di provenienza)

Immobile su Panicale, catastalmente identificato al Foglio n.ro 64 particella n.ro 171 sub. 6 – particella n.ro 171

Sub. 7 – particella n.ro 170

A [redacted], l'intera proprietà in regime di separazione degli immobili ora in menzione sono pervenuti attraverso il seguente atto di trasferimento:

- Atto di Compravendita, del 03.06.2008, Rep. n.ro 52194/17620, Notaio Dr. Duranti Filippo sede Perugia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 06.06.2008, al reg. gen. n. 16428, reg. part. n. 9280.

Immobile pervenuto da:

[redacted] nato il [redacted] a [redacted] (PG), (c.f.

[redacted] per il diritto di nuda proprietà (quota di ½).

[redacted] nato il 05.09.1953 a [redacted] (PG), (c.f.

[redacted] per il diritto di nuda proprietà (quota di ½).

[redacted] nato il 06.08.1914 a [redacted] (PG), (c.f.

[redacted] per il diritto di usufrutto.

Da una lettura dell'atto di compravendita si evince che con tale atto veniva trasferita porzione di fabbricato, frazione Tavernelle, voc. Colonna, via XXV Aprile n. 28, Comune di Panicale, comprendente: garage a P.T., abitazione P.T. e P.I, corte esclusiva e terreno edificabile; tutto censito al Foglio n. 64 particelle n. 171/6, n. 171/7, particella n. 170 di mq. 1300. - Confinanti [redacted]

[redacted] strada provinciale - Prezzo € 150.000,00

CRONOSTORIA NEL VENTENNIO

A [redacted] a quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà dei suddetti immobili nella loro originaria consistenza è pervenuta attraverso il seguente atto di trasferimento:

Atto di Donazione accettata del 04.04.1975, Rep n.ro 159411 Notaio Pecchioli Leonardo, trascritto presso la Conservatoria

di Perugia il 16.04.1975, al registro generale n.ro 4666 e registro particolare n.ro 3581 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con riserva del diritto di usufrutto per sé e dopo di sé a favore della moglie.

(Allegato n. 3: Doc. ipo-catastale – Visure aggiornate, Nota di trascrizione atto di provenienza e Verbale di pignoramento immobili)

C2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili

È stato accertato:

- attraverso la certificazione nell'anagrafe nazionale della popolazione residente nel Comune di Perugia del 12.07.2024, che nella palazzina di civile abitazione ubicata in Via XXV Aprile n. 28, Comune di Panicale, vi risiede la famiglia anagrafica così composta: il sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] () il [REDACTED] (debitore), la sig.ra [REDACTED] () il [REDACTED] (debitore), i figli: [REDACTED] nata in [REDACTED] (PG) il [REDACTED] nato in [REDACTED] () il [REDACTED] nata in [REDACTED] () il [REDACTED]

- attraverso l'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate del 17.09.24, circa la presenza in banca dati di contratti di locazione e/o comodato, i debitori [REDACTED] e [REDACTED] non risulta intestatari di contratti di locazione per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Gli immobili risultano pertanto occupati dalla famiglia anagrafica composta dai debitori e figli ivi residenti; non risultano occupati da terzi.

(Allegato n. 4: Certificato contestuale di Residenza, di Stato di

famiglia; Attestazione Agenzia delle Entrate)

C3. Accertamenti Spese Condominiali

Lo Scrivente, accertava che il bene non è riunito in condominio e pertanto non ci sono spese condominiali.

C4. Accertamento di eventuali gravami: formalità, vincoli o oneri

Dalla verifica esperita presso la CC.RR.II. di Perugia in data 08.07.2024, lo Scrivente accertava a tutto il 05.07.2024, che sui beni pignorati gravano le stesse formalità pregiudizievoli riportate nella Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, del 10.04.2024, del 14.06.24 della Dr.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termine Imerese, a tutto il 03.06.2024, riportata agli atti, quali:

- *Verbale di Pignoramento Immobili, emesso da Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Perugia - sede Perugia, Repertorio n.ro 459 del 17.05.2024, trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia in data 03.06.2024, al reg. gen. n. 15563, reg. part. n. 11612, a favore di BCC NPLS 2018-2 S.r.l. Sede Conegliano (TV), c.f. 04970410264, contro:*

[REDACTED] nato a **[REDACTED]** (C) il **[REDACTED]** (c.f. **[REDACTED]**) gravante sulla piena proprietà degli immobili su Panicale, individuati al Foglio n.ro 64 particella n.ro 171 sub. 6, n.ro 171 sub 7, e particella n.ro 170.

[REDACTED] nata il **[REDACTED]** a **[REDACTED]**, (c.f. **[REDACTED]**) gravante sulla piena proprietà degli immobili su Panicale, individuati al Foglio n.ro 64 particella n.ro 171 sub 2.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di €. 191.702,06 oltre ad interesse e spese.

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 26.08.2010 reg. gen. n. 22967, reg. part. n. 4860, Notaio Duranti Filippo Sede di Perugia, Rep n.ro 54804/19432 del 24.08.2010; nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO-SOCITA' COOPERATIVA Sede CITTA' DELLA PIEVE (Pg) (c.f. 02494190545) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (C) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) - Capitale €. 160.000,00 Totale €. 320.000,00 Durata 20 anni - gravante sulla piena proprietà degli immobili su Panicale, individuati al Foglio n.ro 64 particella n.ro 171 sub. 6, n.ro 171 sub 7, n.ro 171 sub 2 e particella n.ro 170.

- **Ipoteca giudiziale** iscritta il 24.07.2012 al reg. gen. n. 16373, reg. part. 2165, nascente da Decreto Ingiuntivo del 06.04.2012, Rep n.ro 515 emesso dal Tribunale sede Ravenna, a favore di UNIPOL BANCA S.p.a. Sede Bologna (c.f. 03719580379) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (C) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) - Capitale €. 12.573,51 Totale €. 20.000,00 - gravante sulla piena proprietà degli immobili su Panicale, individuati al Foglio n.ro 64 particella n.ro 171 sub. 6, n.ro 171 sub 7, e particella n.ro 170.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura:

1 IPOTECA VOLONTARIA

1 IPOTECA GIUDIZIALE

1 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

(Allegato n. 3: Visure ipo-catastali aggiornate, Nota di trascrizione Verbale di pignoramento immobili).

C5. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici

C5. a) Accertamenti Edilizi

Altresì, lo Scrivente si è adoperato in data 12.07.24 nello svolgimento delle necessarie indagini, mediante Richiesta di accesso a documenti amministrativi presso Area Gestione del Territorio - Comune di Panicale - (Prot. n.ro 12105 del 15.07.24), al fine di reperire i titoli abilitativi relativamente ai fabbricati pignorati, in modo da potersi esprimere sulla conformità edilizia ed urbanistica del bene.

Il Responsabile del Servizio Area Tecnica, SUAPE - Ufficio Unico Associato Urbanistica, Edilizia Privata, SUAPE - mediante p.e.c. del 30.09.2024, comunicava allo Scrivente l'elenco degli atti rinvenuti negli archivi del Comune di Panicale per gli immobili oggetto di pignoramento, le cui copie verranno ritirate dallo Scrivente presso gli uffici di competenza del Comune stesso e verranno prodotte in allegato alla presente perizia.

Anche in base alla consultazione del • titolo di provenienza - Atto del 03.06.2008 Rep. 52194/17620, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia, ai n. 16428/9 reg. gen., n. 9280/1 reg. part., viene dichiarato che la costruzione risulta edificata in data anteriore al 01.09.67, per i lavori poi compiuti sono state rilasciate C.E. in Sanatoria Prot. n.ro 2988 del 10.12.2001 e Autorizzazione n. 29 del 06.07.1944.

Dall'esame della documentazione amministrativa rinvenuta, lo Scrivente accertava l'edificazione attraverso i seguenti titoli abilitativi:

Immobile A) Palazzina di civile abitazione

- Nulla Osta n. 947 del 22.03.1967 per sopraelevazione della propria casa urbana (Foglio 64, part. 171); domanda presentata dal sig. [REDACTED] e [REDACTED].

L'Autorizzazione rilasciata comprende i grafici di progetto del piano terra, primo, e secondo con prospetti, retro prospetto, fianco e sezione trasversale.

- Autorizzazione di Abitabilità n. 947 del 24.11.1967 della propria casa urbana (Foglio 64, part. 171); domanda presentata dal sig. [REDACTED] e [REDACTED].

- Licenza n. 846 (Pratica 4/6/76) del 07.04.1976 per la costruzione di un balcone; domanda presentata dal sig. Baiocco Pietro; non risultano presenti i grafici di progetto.

Con la successiva sanatoria si desume che sia relativo alla realizzazione del balcone al piano primo.

- Autorizzazione Edilizia n. 29/94 (Prot. 4045) del 06.07.1994 per l'esecuzione di un intervento di manutenzione straordinaria art. 31 lett. b), art. 48 Legge 5.8.78 n. 457 - Art. 7, D.L. 23.01.82, n. 9 legge 25.03.82 n. 94; domanda presentata dal sig. [REDACTED] ed autorizzata ad eseguire il restauro della copertura e la sostituzione della gronda.

Ha riguardato lo smontaggio del manto, la realizzazione della soletta in cls. armata e dell'impermeabilizzazione con guaina bituminosa, la sostituzione della gronda con nuova costituita da zampini in cls. ancorati al cordolo, la posa in opera di canali e discendenti in rame e la ricostituzione del manto di tegole romane e coppi.

L'Autorizzazione rilasciata comprende i grafici di progetto del piano primo che risultano modificati rispetto al progetto originario; dalla documentazione fotografica allegata, si evince l'esistenza dei balconi sia al primo che al secondo piano.

- Concessione/Autorizzazione in Sanatoria Prot. n. 2988 del 10.12.2001 (n. 0000102 del Registro dei Condoni); domanda presentata dal sig. ██████████ per sanare l'abuso consistente nella realizzazione di un balcone al piano secondo con travetti in ferro e tavelloni, intonacato e dotato di ringhiera (particella n. 171/2).

L'Autorizzazione rilasciata comprende istanza, ricevuta versamento oblazione, doc. fotografica, relazione tecnica ed elaborati grafici di cui la planimetria del piano secondo correttamente rappresentata ed i prospetti.

- Concessione/Autorizzazione in Sanatoria Prot. n. 2989 del 10.12.2001 (n. 0000097 del Registro dei Condoni); domanda presentata dal sig. ██████████ per sanare l'abuso consistente nell'ampliamento al piano terra del fabbricato di civile abitazione realizzato nel 1967 senza concessione edilizia; l'ampliamento riguarda la realizzazione di un garage realizzato con struttura portante in ferro e rivestita con pannelli di lamiera di colore bianco e di un locale adibito a Centrale Termica (particella n. 171/6 e n. 171/7).

L'Autorizzazione rilasciata comprende istanza, ricevuta versamento oblazione, doc. fotografica, relazione tecnica ed elaborati grafici (pianta piano terra, prospetto sezioni).

Immobilabile B1) Autorimessa

- Concessione/Autorizzazione in Sanatoria Prot. n. 2989 del 10.12.2001 (n. 0000097 del Registro dei Condoni); domanda presentata dal sig. ██████████ per sanare

l'abuso consistente nell'ampliamento al piano terra del fabbricato di civile abitazione realizzato nel 1967 senza concessione edilizia; l'ampliamento riguarda la realizzazione di un garage realizzato con struttura portante in ferro e rivestita con pannelli di lamiera di colore bianco e di un locale adibito a Centrale Termica (particella n. 171/6 e n. 171/7).

L'Autorizzazione rilasciata comprende istanza, ricevuta versamento oblazione, doc. fotografica, relazione tecnica ed elaborati grafici (pianta piano terra, prospetto sezioni).

Immobilabile B₂) Annesso destinato a fondi, e tettoia in ferro e lamiera

Dall'esame della documentazione amministrativa rinvenuta, non è stata trovata alcuna documentazione autorizzativa o concessoria.

Rifacendosi all'Art. 139 bis comma 5 della L.R. 1/2015, è possibile accertare comunque lo stato legittimo dell'annesso, attraverso la documentazione fotografica ripresa nell'anno 1954-55 della Regione Umbria.

Immobilabile B₃) Annesso destinato a fondi, locale di sgombro e struttura in ferro e lamiera

- Concessione/Autorizzazione in Sanatoria Prot. n. 2989 del 10.12.2001 (n. 0000097 del Registro dei Condoni); domanda presentata dal sig. ██████████ per sanare l'abuso realizzato nel 1967 senza concessione edilizia consistente nell'ampliamento realizzato con struttura portante in ferro coperto e rivestito con fogli di lamiera ondulata destinato a fondo per rimessa attrezzi relativamente all'annesso B₃;

L'Autorizzazione rilasciata comprende istanza, ricevuta versamento

oblazione, doc. fotografica, relazione tecnica ed elaborati grafici (pianta piano terra e primo, prospetto e sezione).

Per completezza d'indagine lo Scrivente riferiva che dall'esame della documentazione amministrativa rinvenuta, è emerso anche il seguente titolo abilitativo:

- Nulla Osta n. 2906 del 3.11.1963 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di "due porcili con relativi box (della misura di 2,20 m. x 2,20 m.) ciascuno con soprastante magazzinetto"; domanda presentata dal sig. XXXXXXXXXX.

Per la mancanza di grafici di progetto non è possibile attribuire il titolo abilitativo ad un preciso immobile, anche se facendo riferimento ad un annesso su due livelli di piano, ed analizzando la sua collocazione all'interno della corte, potrebbe riferirsi con approssimazione al titolo originario autorizzativo dell'immobile B₃

(Allegato n. 5: Documentazione Edilizia: Copia pratica edilizia con titoli abilitativi e grafici di progetto)

C5. b) Accertamenti Urbanistici

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini urbanistiche, mediante Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) in data 12.07.2024 al responsabile dello Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia (S.U.A.P.E.) del Comune di Panicale - (Prot. n.ro 12102 del 15.07.24), al fine di accertare la destinazione urbanistica dei terreni pignorati, in base al P.R.G. vigente.

Lo Scrivente nel C.D.U. del 24.07.2024, avendo accertato alcune anomalie chiedeva a mezzo p.e.c., un ulteriore

accertamento con verifica delle destinazioni urbanistiche; il Certificato di destinazione Urbanistica veniva integrato con protocollo n.ro 19.291 del 19.11.2024 che si allega alla presente perizia. Veniva pertanto accertata la seguente destinazione urbanistica:

Terreno al Foglio n. 64, particella n. 171

Assenza di Vincoli

Parte classificato **B₂ (Zone residenziali di Completamento)**, per il quale valgono le discipline delle N.T.A. - parte Operativa: Art. 14 (zone residenziali di completamento B), Art. 15 (Disciplina delle zone residenziali di completamento, dove sono ammesse diverse destinazioni d'uso: abitazione, abitazioni collettive, sedi amministrative, uffici, attività commerciali, etc).

All'interno delle zone residenziali di completamento devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi: Altezza massima: 12,50 m. - $U_f = 0,78 \text{ mq./mq.}$; $I_f = 2,5 \text{ mc./mq.}$

Parte classificato **B₁ (Zone residenziali di Completamento)**, per il quale valgono le discipline delle N.T.A. - parte Operativa: Art. 14 (zone residenziali di completamento B), Art. 15 (Disciplina delle zone residenziali di completamento, dove sono ammesse diverse destinazioni d'uso: abitazione, abitazioni collettive, sedi amministrative, uffici, attività commerciali, etc).

All'interno delle zone residenziali di completamento devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi: Altezza massima: 9,50 m. - $U_f = 0,47 \text{ mq./mq.}$; $I_f = 1,5 \text{ mc./mq.}$

Terreno al Foglio n. 64, particella n. 170:

Assenza di Vincoli

Parte classificato **B₁** (**Zone residenziali di Completamento**), per il quale valgono le discipline delle N.T.A. - parte Operativa: Art. 14 (zone residenziali di completamento B), Art. 15 (Disciplina delle zone residenziali di completamento, dove sono ammesse diverse destinazioni d'uso: abitazione, abitazioni collettive, sedi amministrative, uffici, attività commerciali, etc).

All'interno delle zone residenziali di completamento devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi: Altezza massima: 9,50 m. - $U_f = 0,47 \text{mq./mq.}$; $I_f = 1,5 \text{mc./mq.}$

Parte classificato **C₁** (**Zone residenziali di Nuovo Impianto**), per il quale valgono le discipline delle N.T.A. - parte Operativa: Art. 18.

Sono zone residenziali di nuovo impianto C dove gli interventi edificatori sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi ai sensi del Titolo III Capo I L.R. 11/2005.

In tali zone devono essere realizzati edifici ad uso residenziale a carattere economico e popolare e relativi servizi urbani e sociali nel rispetto degli standards urbanistici di legge.

Per gli interventi edificatori di cui al comma 1 lettera c) Art. 19 tra cui le nuove costruzioni (NC) la modalità attuativa è quella indiretta, dove devono rispettare i seguenti parametri edilizi: Altezza massima: 9,50 m. - $U_t = 0,20 \text{mq. /mq.}$; $I_t = 0,64 \text{mc./mq.}$

Per il terreno individuato dalla particella n. 170, lo Scrivente accertava che la porzione di terreno classificato **B₁** è della superficie di circa 180 m², mentre quella classificata **C₁** è della superficie di circa 1120 m².

Applicando alla Zona **B₁** l'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,47\text{m}^2/\text{m}^2$ avremo che la potenzialità edificatoria di superficie coperta da poter realizzare è di circa:

$$180\text{ m}^2 \times 0,47\text{m}^2/\text{m}^2 = 84,60\text{ m}^2$$

Applicando alla Zona **C₁** l'indice di utilizzazione territoriale $U_t = 0,20\text{ m}^2 /\text{m}^2$ avremo che la potenzialità edificatoria di superficie coperta da poter realizzare è di circa:

$$1120\text{ m}^2 \times 0,20\text{m}^2/\text{m}^2 = 224,00\text{ m}^2$$

Pertanto la superficie coperta edificabile all'interno della *particella n. 170* sarà di circa **308,60 m²** di cui 224,00 m² di superficie coperta di nuove costruzioni, andranno edificate con la modalità attuativa indiretta attraverso la formazione di Piani Attuativi.

(Allegato n. 6: C.D.U. – Estratto del P.R.G.).

C5. c) Conformità Edilizia-Urbanistica e Catastale

Dal confronto tra quanto rilevato in loco e quanto assentito a livello edilizio, urbanistico e catastale, sono state accertate le seguenti difformità:

Immobilabile A) – Palazzina di civile abitazione

La Costruzione della palazzina è ante 67"; è possibile accertare lo stato legittimo anche attraverso la documentazione fotografica ripresa nell'anno 1954-55 della Regione Umbria.

La Costruzione della palazzina è stata oggetto di sopraelevazione attraverso Nulla Osta n. 947 del 22.03.1967 e successivamente sono stati assentiti la costruzione di un balcone mediante Licenza n. 846 (Pratica 4/6/76) del 07.04.1976 e l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria del tetto e della gronda con Autorizzazione Edilizia n. 29/94 (Prot. 4045) del 06.07.1994.

Sono stati inoltre sanati, la costruzione di un balcone al secondo

piano con Concessione/Autorizzazione in Sanatoria Prot. n. 2988 del 10.12.2001 e la Centrale Termica del piano terra con Concessione/Autorizzazione in Sanatoria Prot. n. 2989 del 10.12.2001.

È stata altresì rilasciata Autorizzazione di Abitabilità n. 947 del 24.11.1967 che è relativa alla costruzione assentita con Nulla Osta n. 947 del 22.03.1967 per sopraelevazione; tale Abitabilità è pertanto relativa ad un'immobile che ha subito ampliamenti, modifiche nella ripartizione interna, e nella destinazione d'uso; andrà pertanto nuovamente richiesta mediante una specifica pratica edilizia firmata da tecnico abilitato.

La costruzione è accatastata e la planimetria catastale nonché l'elaborato planimetrico, depositati all'Agenzia del Territorio presentano alcune difformità nella rappresentazione grafica.

Dal confronto tra quanto rilevato in loco e quanto assentito amministrativamente si rilevano alcune difformità edilizie-urbanistiche e strutturali, quali:

Piano Terra:

1) difformità rispetto a quanto assentito, della distribuzione interna dei vani, con cambio di destinazione d'uso senza titolo autorizzativo e/o concessorio.

Il vano accatastato come ripostiglio accessibile direttamente dalla corte di pertinenza, amministrativamente assentito in due vani cucina-ripostiglio è stato di fatto trasformato in un unico vano cucina, con la parete attrezzata a cucina e rete di adduzione gas domestico, posizionata sul lato opposto di quello assentito.

Un altro vano assentito ed accatastato come ripostiglio è attualmente oggetto di lavori di trasformazione in un disimpegno e un bagno; tali lavori non sono ancora ultimati.

2) difformità rispetto a quanto riportato nei grafici dello stato assentito del muro di spina disposto lungo l'asse centrale, che serve a sostegno degli orizzontamenti e della copertura; il suo spessore è stato in parte modificato con l'inserimento di travi, architravi, etc. e non risulta correttamente rappresentato in pianta.

3) difformità rispetto a quanto riportato nei grafici dello stato assentito delle dimensioni e del posizionamento di alcune aperture interne e perimetrali;

4) difformità rispetto a quanto riportato nei grafici dello stato assentito dell'altezza d'interpiano;

5) alcuni parti dei grafici assentiti non risultano quotati ed alcune tolleranze possono essere ricomprese in errori cartografici (art. 147 bis L.R. 1/2015).

Piano Primo:

1) difformità rispetto a quanto assentito, della distribuzione interna dei vani, con cambio di destinazione d'uso senza titolo autorizzativo e/o concessorio.

Il soggiorno costituito da un unico vano, nello stato assentito è ripartito con un divisorio interno.

Il vano realizzato sopra la C.T. e destinato a ripostiglio nelle planimetrie dell'Autorizzazione 29/94, è stato trasformato abusivamente in bagno ed il balcone è stato chiuso con un infisso anch'esso senza titolo edilizio, fungendo da disimpegno per l'accesso al bagno;

2) difformità rispetto a quanto riportato nei grafici dello stato assentito del muro di spina disposto lungo l'asse centrale, che serve a sostegno degli orizzontamenti e della copertura; il suo spessore è stato in parte modificato con l'inserimento di

travi, architravi, etc. e non risulta correttamente rappresentato in pianta.

3) difformità rispetto a quanto riportato nei grafici dello stato assentito delle dimensioni e del posizionamento di alcune aperture interne e perimetrali;

4) difformità rispetto a quanto riportato nei grafici dello stato assentito dell'altezza d'interpiano;

5) il terrazzo a servizio della camera da letto è stato assentito con una forma rettangolare mentre nella realtà è di forma trapezoidale e di dimensioni diverse; il terrazzo è stato raccordato al balcone ora chiuso da infisso.

Si rileva pertanto un aumento della superficie calpestabile del terrazzo-balcone rispetto a quella riportata nei grafici assentiti.

6) alcuni parti dei grafici assentiti non risultano quotati ed alcune tolleranze possono essere ricomprese in errori cartografici (art. 147 bis L.R. 1/2015).

Piano Secondo:

1) difformità rispetto a quanto riportato nei grafici dello stato assentito del muro di spina disposto lungo l'asse centrale, che serve a sostegno degli orizzontamenti e della copertura; ; il suo spessore è stato in parte modificato con l'inserimento di travi, architravi, etc. e non risulta correttamente rappresentato in pianta.

2) difformità rispetto a quanto riportato nei grafici dello stato assentito delle dimensioni e del posizionamento di alcune aperture interne e perimetrali;

3) difformità rispetto a quanto riportato nei grafici dello stato assentito dell'altezza d'interpiano;

4) difformità rispetto ai grafici dello stato assentito nel

diverso posizionamento della rampa di scala che risulta invece corretta negli altri piani;

5) la gronda non risulta realizzata con zampini in cls. ma da una soletta in calcestruzzo armato ancorata al cordolo, in difformità all' Autorizzazione Edilizia n. 29/94 (Prot. 4045) del 06.07.1994.

6) il vano assentito come cucina è di fatto utilizzato come camera da letto, essendo privo degli impianti tecnici necessari.

Le difformità edilizie-urbanistiche accertate dovranno essere sanate attraverso una pratica di *Accertamento di Conformità urbanistico-edilizia* (art. 154 L.R. 1/2015) finalizzata al rilascio della SCIA (Segnalazione Certificato inizio Attività) in Sanatoria.

Le difformità riguardanti le parti strutturali dovranno essere regolarizzate attraverso una pratica di *Accertamento di Conformità Strutturale* da istruire presso la Regione mediante la pratica di Valutazione di Sicurezza Sismica (VDS).

Le difformità catastali, dovranno essere regolarizzate mediante l'aggiornamento di tutte le planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico.

Altresì dovrà essere presentata una *Dichiarazione di Agibilità* (autocertificazione) per Sanatoria dove dichiarare la rispondenza edilizia, strutturale, catastale impiantistica, etc.

Tutti gli onorari e le spese tecniche, i costi e gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica, sismica e catastale sono posti a carico dell'aggiudicatario.

Annesso B₁) – Autorimessa

La costruzione dell'autorimessa realizzata con struttura portante in ferro e rivestita con pannelli di lamiera di colore bianco è stata sanata amministrativamente mediante Concessione/Autorizzazione in Sanatoria

Prot. n. 2989 del 10.12.2001 (n. 0000097 del Registro dei Condoni).

Dagli archivi comunali non è stata reperita l'Autorizzazione di Agibilità.

La costruzione è accatastata e la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio è conforme.

Dovrà essere presentata una *Dichiarazione di Agibilità* (autocertificazione) per Sanatoria dove dichiarare la rispondenza edilizia, strutturale, catastale impiantistica, etc.

Tutti gli onorari e le spese tecniche, i costi e gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica, sismica e catastale sono posti a carico dell'aggiudicatario.

Annesso B₂) – Annesso destinato a Fondi con tettoia in ferro e lamiera

Dall'esame della documentazione amministrativa rinvenuta, non è stata trovata alcuna documentazione autorizzativa o concessoria; è comunque possibile accertare lo stato legittimo dell'annesso, attraverso la documentazione fotografica ripresa nell'anno 1954-55 della Regione Umbria.

Dal confronto tra quanto rilevato e quanto accatastato con planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio sono state rilevate alcune difformità, quali:

1) difformità rispetto alla destinazione catastale di un vano della superficie calpestabile di circa 5,76 m² che da fondo è stato trasformato in bagno, ed un vano che da fondo risulta semplicemente costituito da una tettoia in ferro e lamiera della superficie coperta di circa 10,20 m².

Le difformità edilizie-urbanistiche accertate dovranno essere sanate attraverso una pratica di *Accertamento di Conformità urbanistico-edilizia* (art. 154 L.R. 1/2015) finalizzata al rilascio della SCIA

(Segnalazione Certificato inizio Attività) in Sanatoria.

Le difformità riguardanti la realizzazione di una tettoia in sostituzione del fondo, dovranno essere regolarizzate attraverso una pratica di *Accertamento di Conformità Strutturale* da istruire presso la Regione mediante la pratica di Valutazione di Sicurezza Sismica (VDS).

Le difformità catastali, dovranno essere regolarizzate mediante l'aggiornamento di tutte le planimetrie catastali.

Altresì dovrà essere presentata una *Dichiarazione di Agibilità* (autocertificazione) per Sanatoria dove dichiarare la rispondenza edilizia, strutturale, catastale impiantistica, etc.

Tutti gli onorari e le spese tecniche, i costi e gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica, sismica e catastale sono posti a carico dell'aggiudicatario.

Annesso B₃) – Annesso destinato a Fondi e locale di sgombro con ampliamento in ferro e lamiera destinato a fondo.

È possibile accertare lo stato legittimo dell'annesso, attraverso la documentazione fotografica ripresa nell'anno 1954-55 della Regione Umbria.

La costruzione dell'ampliamento in ferro coperto e rivestito in lamiera ondulata destinato a fondo per rimessa attrezzi è stato sanato amministrativamente mediante Concessione/Autorizzazione in Sanatoria Prot. n. 2989 del 10.12.2001 (n. 0000097 del Registro dei Condoni).

L'esame della pratica di condono riporta anche i grafici dello stato attuale dell'adiacente costruzione su due piani in cemento armato e muratura.

Dagli archivi comunali non è stata reperita l'autorizzazione di Agibilità.

La costruzione è accatastata e la planimetria catastale depositata all'Agenzia del Territorio presenta alcune difformità

nella rappresentazione grafica.

Dal confronto tra quanto rilevato e quanto assentito amministrativamente si rilevano alcune difformità edilizie, quali:

1) La scala esterna è conforme alla documentazione fotografica ma non è stata rappresentata correttamente nei prospetti;

2) Le due aperture a piano terra di accesso al fondo, sono state chiuse con una muratura e dotate di due infissi, in difformità ai grafici assentiti nonché della documentazione fotografica allegata; è stato inoltre realizzato un divisorio interno non assentito.

La tamponatura a chiusura dei fondi dovrà essere demolita e ripristinato lo stato dei luoghi; le aperture potranno essere dotate di infissi.

3) un tramezzo elemento divisorio di un fondo, è stato in parte demolito;

4) negli elaborati planimetrici dello stato assentito non risultano rappresentati alcuni elementi strutturali come i pilastri in cemento armato della costruzione in muratura, portanti sia la copertura in legno che quella in lamiera dell'ampliamento; gli spessori murari del piano primo sono stati rappresentati graficamente in difformità rispetto alle misure accertate;

5) difformità rispetto a quanto riportato nei grafici dello stato assentito, delle dimensioni e del posizionamento di alcune aperture interne e perimetrali;

6) difformità rispetto a quanto riportato nei grafici dello stato assentito, dell'altezza d'interpiano.

7) la tettoia in ferro e lamiera realizzata tra la struttura su

due piani e la recinzione posta sul confine del lotto è stata realizzata abusivamente senza titoli edilizi autorizzatori e non risulta sanabile.

Le difformità edilizie-urbanistiche accertate dovranno essere sanate attraverso una pratica di *Accertamento di Conformità urbanistico-edilizia* (art. 154 L.R. 1/2015) finalizzata al rilascio della SCIA (Segnalazione Certificato inizio Attività) in Sanatoria.

Le difformità riguardanti le parti strutturali dovranno essere regolarizzate attraverso una pratica di *Accertamento di Conformità Strutturale* da istruire presso la Regione mediante la pratica di Valutazione di Sicurezza Sismica (VDS).

Le difformità catastali, dovranno essere regolarizzate mediante l'aggiornamento di tutte le planimetrie catastali.

Altresì dovrà essere presentata una *Dichiarazione di Agibilità* (autocertificazione) per Sanatoria dove dichiarare la rispondenza edilizia, strutturale, catastale impiantistica, etc.

Si dovrà altresì provvedere alla *demolizione delle opere non sanabili* (tettoia in ferro e lamiera posta sul confine e la tamponatura in muratura dell'apertura a piano terra) *con messa in pristino dello stato dei luoghi*; non sono previste sanzioni, ma va comunque presentata una pratica per il rilascio di Permesso di Costruire al Comune di Panicale per i lavori di demolizione e messa in pristino.

Il costo complessivo delle lavorazioni edili, necessarie per le rimozioni e demolizioni con messa in pristino dello stato dei luoghi, saranno stimati sinteticamente a corpo.

Tutti gli onorari e le spese tecniche, i costi e gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica, sismica e catastale, i costi di demolizione e messa in pristino sono posti a carico dell'aggiudicatario.

Annesso B₄) - Tettoia in ferro e lamiera

È stato accertato negli archivi comunali l'assenza di titoli autorizzativi e concessori relativi alla costruzione della tettoia in ferro e lamiera realizzata a circa 0,55 m. dal confine; non risulta accatastata.

Tale opera abusiva, *non risulta sanabile* per mancanza della distanza dal confine.

Si dovrà altresì provvedere alla *demolizione dell'opera non sanabile con messa in pristino dello stato dei luoghi*; non sono previste sanzioni, ma va comunque presentata una pratica per il rilascio di Permesso di Costruire al Comune di Panicale per i lavori di demolizione e messa in pristino.

Il costo complessivo delle lavorazioni edili, necessarie per le rimozioni e demolizioni con messa in pristino dello stato dei luoghi, saranno stimati sinteticamente a corpo.

Tutti gli onorari e le spese tecniche, i costi di demolizione e messa in pristino sono posti a carico dell'aggiudicatario.

Una volta sanate le difformità urbanistico-edilizie e strutturali, compresa la messa in pristino attraverso la demolizione delle opere abusive, occorrerà regolarizzare le difformità catastali, mediante comunicazione della variazione tramite procedura DOCFA inviando telematicamente all'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali aggiornate; occorrerà procedere anche all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico per la mancata rappresentazione delle planimetrie dell'abitazione al piano secondo e della soffitta al piano terzo, identificati dalla particella n. 171/2.

Tutti i costi di regolarizzazione catastale sono a carico dell'aggiudicatario.

C5.d) Stima dei costi di regolarizzazione

Nel presente capitolo andremo a stimare i costi in generale, che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni edilizie-urbanistiche, strutturali e catastali che andremo a detrarre dalla stima del prezzo base di vendita del cespite del capitolo D); tale stima è da considerarsi indicativa e l'effettivo valore dei costi da sostenere potrà essere determinato solo al momento della presentazione delle relative pratiche presso Comune, Regione e Agenzia del Territorio; la Valutazione di Sicurezza Sismica, potrebbe comportare anche l'obbligo di interventi edili che non è possibile prevedere e/o quantificare in questa fase stimativa.

Immobilie A- B₁- Corte con annesso B₄) - Palazzina di civile abitazione, autorimessa, corte con tettoia in lamiera

Opere abusive sanabili

1) *Accertamento di Conformità urbanistico-edilizia*, finalizzate al rilascio del titolo a Sanatoria:

Regolarizzazione di tutte le difformità, compreso il cambio di destinazione d'uso di parte dei vani a piano terra, primo e secondo, con aumento della superficie del terrazzo e trasformazione del balcone in disimpegno mediante posa in opera di infissi, elencate al paragrafo C₅. c):

1. Costi Pratiche da presentare in Sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia:

Accertamento di Conformità urbanistico-edilizie (art. 154 L.R.1/2015)

Calcolo del Contributo di Costruzione

- a. Oneri di Urbanizzazione per cambio di destinazione d'uso, calcolati in misura doppia: 26,00 €/m²
- b. Oneri di Urbanizzazione per aumento superficie terrazzo-balcone in misura doppia: 58,00 €/m²

Totale oblazione a) + b) €. 1.000,00

c. Costo di Costruzione per cambio di destinazione d'uso e ampliamento superficie terrazzo-balcone:	
Calcolo del 10% su C.M.E. sinteticamente eseguito a parte:	
	€. 2.500,00
d. Diritti di segreteria	€. 140,00
e. Onorari e Spese tecniche per SCIA in Sanatoria, compresi I.V.A. e oneri accessori	€. 3.560,00
<u>Totale parziale</u>	<u>€. 7.200,00</u>

2) *Accertamento di Conformità Strutturale*, per Variante Strutturale:

Regolarizzazione sismica di tutte le difformità che hanno riguardato le parti strutturali di entrambi gli edifici, elencate al paragrafo C5. c):

2. Costi Pratiche da presentare per regolarizzazione sismica:

Accertamento di Conformità strutturale

a. Onorari e Spese tecniche per Variante Strutturale da presentare in Regione in seguito all'accertamento di conformità strutturale con Valutazione di Sicurezza Sismica (VDS), compresi I.V.A. ed oneri accessori	
	€. 3.500,00
Rimborsi forfettari:	€. 500,00
<u>Totale parziale</u>	<u>€. 4.000,00</u>

3) *Pratica di regolarizzazione Catastale*:

Regolarizzazione di tutte le difformità catastali elencate al paragrafo C5. c)

3. Costi Pratiche da presentare all'Agenzia del Territorio:

- a. Spese tecniche per Pratiche di aggiornamento catastale, relativa alla Dichiarazione Docfa per deposito delle planimetrie catastali aggiornate e Dichiarazione Docfa per deposito elaborato planimetrico aggiornato, compresi IVA ed oneri accessori.

	€.	1. 300,00
Rimborsi forfettari:	€.	<u>200,00</u>
	Totale parziale	€. 1. 500,00

4) *Pratica per Dichiarazione di Agibilità:*

Pratica di Agibilità (autocertificazione di tecnico abilitato) in Sanatoria per difformità elencate al paragrafo C5. c)

a. Spese tecniche per pratica di Agibilità con dichiarazioni di rispondenza compresi I.V.A. ed oneri accessori.

	€.	1. 500,00
Rimborsi forfettari:	€.	500,00
	Totale parziale	€. <u>2. 000,00</u>

Opere abusive non sanabili

4) *Opera di demolizione (Immobile B4) con messa in pristino:*

Demolizione della tettoia sulla corte di pertinenza realizzata abusivamente come descritto al paragrafo C5. c):

1. Costi Pratiche da presentare in Sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia:

Accertamento di Conformità urbanistico-edilizie finalizzata al rilascio di SCIA in Sanatoria

a. Oneri	€.	70,00
b. Onorari e Spese tecniche per SCIA in Sanatoria, compresi I.V.A. e oneri accessori	€.	530,00
	Totale parziale	€. <u>600,00</u>

2. Costi di messa in pristino

Per la determinazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per i ripristini, che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell'immobile, si procederà in maniera sintetica, come qui di seguito:

a. Lavori di demolizione con messa in pristino della tettoia, compreso lo scarico a rifiuto; tutto compreso per dare l'opera finita.

A corpo:	€.	800,00
	<u>Totale parziale</u>	<u>€. 800,00</u>
	Totale generale	€. 16. 100,00

Immobile B₂) – Annesso con tettoia in ferro e lamiera

Opere abusive sanabili

1) *Accertamento di Conformità urbanistico-edilizia*, finalizzate al rilascio del Titolo a Sanatoria:

Regolarizzazione di tutte le difformità, compreso il cambio di destinazione d'uso da fondo a bagno e da fondo a tettoia, elencate al paragrafo C₅. c):

1. Costi Pratiche da presentare in Sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia:

Accertamento di Conformità urbanistico-edilizie (art. 154 L.R.1/2015)

a. Oneri:	€.	1. 032,00
b. Onorari e Spese tecniche per SCIA in Sanatoria, compresi I.V.A. e oneri accessori	€.	668,00
	<u>Totale parziale</u>	<u>€. 1. 700,00</u>

2) *Accertamento di Conformità Strutturale*, per Variante Strutturale:

Non essendoci un precedente va comunque presentata una pratica di regolarizzazione sismica

2. Costi Pratiche da presentare per regolarizzazione sismica:

Accertamento di Conformità strutturale

a. Onorari e Spese tecniche compresi I.V.A. ed oneri accessori	€.	1. 000,00
Rimborsi forfettari:	€.	200,00
	<u>Totale parziale</u>	<u>€. 1. 200,00</u>

3) *Pratica di regolarizzazione Catastale*:

Regolarizzazione di tutte le difformità catastali elencate al paragrafo C₅.

c)

3. Costi Pratiche da presentare all'Agenzia del Territorio:

a. Spese tecniche per Pratiche di aggiornamento catastale, relativa alla Dichiarazione Docfa per deposito delle planimetrie catastali aggiornate compresi I.V.A. ed oneri accessori.

	€.	500,00
Rimborsi forfettari:	€.	200,00
<u>Totale parziale</u>	€.	<u>700,00</u>

4) Pratica per Dichiarazione di Agibilità:

Pratica di Agibilità (autocertificazione di tecnico abilitato)

a. Spese tecniche per pratica di Agibilità con dichiarazioni di rispondenza compresi I.V.A. ed oneri accessori.

	€.	500,00
Rimborsi forfettari:	€.	100,00
<u>Totale parziale</u>	€.	<u>600,00</u>
Totale generale	€.	4.200,00

Immobile B₃) – Annesso con ampliamento in ferro e lamiera con tettoia in lamiera

Opere abusive sanabili

1) *Accertamento di Conformità urbanistico-edilizia*, finalizzate al rilascio del titolo a Sanatoria:

Regolarizzazione di tutte le difformità, elencate al paragrafo C₅. c):

1. Costi Pratiche da presentare in Sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia:

Accertamento di Conformità urbanistico-edilizie (art. 154 L.R.1/2015)

a. Oneri	€.	1.032,00
b. onorari e Spese tecniche per SCIA in Sanatoria, compresi IVA e oneri accessori	€.	1.968,00
<u>Totale parziale</u>	€.	<u>3.000,00</u>

2) *Accertamento di Conformità Strutturale*, per Variante Strutturale:

Regolarizzazione sismica di tutte le difformità che hanno riguardato le parti strutturali dell'edificio, elencate al paragrafo C₅. c):

2. Costi Pratiche da presentare per regolarizzazione sismica:

Accertamento di Conformità strutturale

- a. Spese tecniche per Variante Strutturale da presentare in Regione in seguito all'accertamento di conformità strutturale con Valutazione di Sicurezza Sismica (VDS), compresi IVA ed oneri accessori

€. 2. 500,00

Rimborsi forfettari: €. 500,00

Totale parziale €. 3. 000,00

3) *Pratica di regolarizzazione Catastale*:

Regolarizzazione di tutte le difformità catastali elencate al paragrafo C₅.

c)

3. Costi Pratiche da presentare all'Agenzia del Territorio:

- a. Spese tecniche per Pratiche di aggiornamento catastale, relativa alla Dichiarazione Docfa per deposito delle planimetrie catastali aggiornate compresi IVA ed oneri accessori.

€. 800,00

Rimborsi forfettari: €. 200,00

Totale parziale €. 1. 000,00

4) *Pratica per Dichiarazione di Agibilità*:

Pratica di Agibilità (autocertificazione di tecnico abilitato) per Sanatoria per difformità elencate al paragrafo C₅. c)

- a. Spese tecniche per pratica di Agibilità con dichiarazioni di rispondenza compresi .IV.A. ed oneri accessori.

€. 900,00

Rimborsi forfettari: €. 100,00

Totale parziale €. 1.000,00

Opere abusive non sanabili

1) *Opera di demolizione con messa in pristino:*

Demolizione della tettoia realizzata abusivamente come descritto al paragrafo C₅. c):

1. Costi Pratiche da presentare in Sanatoria per regolarizzazione urbanistico-edilizia:

Accertamento di Conformità urbanistico-edilizie finalizzata a SCIA

a. Oneri	€.	70,00
b. onorari e Spese tecniche per SCIA in Sanatoria, compresi I.V.A e oneri accessori	€.	500,00
<u>Totale parziale</u>	€.	<u>570,00</u>

2. Costi di messa in pristino

Per la determinazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per i ripristini, che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell'immobile, si procederà in maniera sintetica, come qui di seguito:

a. Lavori di demolizione con messa in pristino della tettoia, compreso lo scarico a rifiuto; tutto compreso per dare l'opera finita.

A corpo:	€.	430,00
<u>Totale parziale</u>	€.	<u>430,00</u>

Totale generale €. 9.000,00

C₆. Accertamenti catastali

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, riscontrando che tutto quanto finora descritto ed oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, è censito alle seguenti unità catastali definite dalle corrispondenti particelle:

Immobile A)

Palazzina di civile abitazione: Fondi/Ripostigli al Piano terra -
Abitazione al Piano Primo

Immobile B₂) - B₃)

2 Annessi destinati a Fondi e locale di sgombro

**N.C.E.U. Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n. 171
sub. 7**

(particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio n. 64 part. n. 171

- Ente Urbano-Partita speciale 1; Superficie: 938 mq)

Categoria: A/2 (Abitazione di tipo Civile) - Classe: 3 -

Consistenza: 7 vani; Dati di Superficie: Totale: 181 mq. -

Totale escluse aree scoperte: 172 mq. - Rendita: €. 325,37 -

Indirizzo: Via XXV Aprile Piano T-1;

Intestatario:

████████████████████ (c.f. ████████████████████) nato
a ██████████ (CS) il ██████████ (Diritto di Proprietà per 1/1 in
regime di separazione dei beni)

- Variazione del 15.11.95 in atti dal 20.12.1999 – Frazionamento P.F.
98/99 (n. 22143/1995); immobili soppressi originari del precedente:
particella n. 171/3, 171/4.

- Variazione toponomastica del 15.04.14 Pratica n. PG0124651 in atti dal
15.04.2014 Variazione di toponomastica (n. 66996.1/2014);

-Superficie di impianto pubblicata il 09.11.15 Dati relativi alla
planimetria: presentata 15.11.95 prot. 000022143;

Immobile A)

Palazzina di civile abitazione: Abitazione al Piano Secondo
con Soffitta al Piano Terzo

N.C.E.U. Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n. 171

sub. 2

(particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio n. 64 part. n. 171

- Ente Urbano-Partita speciale 1; Superficie: 938 mq)

Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico) - Classe: 3 -
Consistenza: 4 vani; Dati di Superficie: Totale:79 mq.; Totale
escluse aree scoperte: 79 mq.; - Rendita: €. 173,53 - Indirizzo:
Via XXV Aprile Piano 2-3;

Intestatario:

[REDACTED] (c.f. **[REDACTED]**) nata a
[REDACTED] (PS) il **[REDACTED]** (Diritto di Proprietà per 1/1 in
regime di separazione dei beni)

- Impianto meccanografico del 30.06.87;
- Variazione toponomastica del 09.05.14 Pratica n. PG0148465 in atti dal
09.05.2014 Variazione di toponomastica (n. 80448.1/2014);
- Variazione del 16.06.15 Pratica n. PG0117941 in atti dal 16.06.2015
GAF Codifica piano incoerente (n. 44532.1/2015);
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.92;
- Superficie di impianto pubblicata il 09.11.15 Dati relativi alla
planimetria: presentata 08.06.70 prot. 000000685;

Immobile B₁)

Garage al Piano Terra

N.C.E.U. Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n. 171

sub. 6

(particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Foglio n. 64 part. n. 171

- Ente Urbano-Partita speciale 1; Superficie: 938 mq)

Categoria: C/6 (Autorimessa) - Classe: 3 - Consistenza: 20 mq.;
dati di Superficie: totale 21 mq.; Totale escluse aree scoperte:
21 mq. - Rendita: €. 37,18 - Indirizzo: Via XXV Aprile Piano
T.;

N.C.T. Comune di Panicale, Foglio n. 64, particella n. 170

Partita: 3784 - Qualità: Seminativo Arborato - Classe: 2 -
Superficie: 1.300 mq. - Reddito Domenicale: €. 6,71, Reddito
Agrario: e. 6,71;

Intestatario:

[REDACTED] (c.f. **[REDACTED]**) nato
a **[REDACTED]** (C) il **[REDACTED]** (Diritto di Proprietà per 1/1 in
regime di separazione dei beni)

- Impianto meccanografico del 05.12.1977

- Frazionamento in atti dal 07.07.1995 TM: 3966/B/87 (n. 3966.1/1987).

Sono stati variati/soppressi la particella n. 503.

Confinanti

Stessa proprietà, proprietà censite al Foglio n. 64 particelle n.ri:
157, 145, 297, 299, 715 (Area Urbana: proprietà per 1/1, Scacciatella
Massimo), 298, 1270, 1271, 1273, 1274, strada provinciale
XXV Aprile, salvo se altri.

Una volta sanate le difformità urbanistico-edilizie e
strutturali, compresa la messa in pristino attraverso la
demolizione delle opere abusive, occorrerà regolarizzare le
difformità catastali già descritte nel capitolo precedente,
mediante comunicazione della variazione tramite procedura
DOCFA inviando telematicamente all'Agenzia del Territorio le
planimetrie catastali aggiornate; occorrerà procedere anche
all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico per la mancata
rappresentazione delle planimetrie dell'abitazione al piano
secondo e della soffitta al piano terzo, identificati dalla
particella n. 171/2.

Tutti gli oneri di regolarizzazione catastale sono a carico

dell'aggiudicatario.

In forza di tutto quanto finora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

D) VALUTAZIONE

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire alla data odierna ai beni immobili del **lotto n. 1**, oggetto della presente procedura di esecuzione, adottando i seguenti criteri di stima:

Misurazioni delle consistenze

Per i fabbricati si fa riferimento alla **Superficie Convenzionale Vendibile (S.C.V)**, che rappresenta nel caso di immobile avente destinazione residenziale, la somma:

- a) della superficie lorda comprensiva della superficie calpestabile, dei muri maestri e dei tramezzi; i muri interni ed esterni vengono computati per intero fino a 50 cm. se esclusivi, mentre nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri se in comune;
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, portici;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (fondi, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, corti esclusive, giardini ecc.).

Il computo delle superfici inerenti la **Superficie Convenzionale Vendibile (S_{cv})** è stato effettuato adottando i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore di 50 cm.;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- d) 50% della superficie di fondi e autorimesse;

e) 35% dei sottotetti non abitabili (altezza minima 1,50 m.);

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri:

f) 25% dei balconi e delle terrazze scoperti (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 10%);

g) 35% dei patii, dei porticati, dei balconi e delle terrazze coperte e chiusi su tre lati;

h) 10% di corti e cortili (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 2%);

Calcolo delle consistenze

Il calcolo delle consistenze è riferito alle misurazioni svolte in sito con distanziometro a onde; al fine dell'accertamento delle conformità, tali risultanze andranno confrontate con le superfici ricavate dagli elaborati grafici architettonici autorizzati e con quelle delle planimetrie catastali.

Criterio di stima adottato

Il metodo di stima adottato per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello "sintetico-comparativo" e cioè ricercare il più probabile valore venale del bene sulla base di prezzi unitari (prezzo al metro quadrato nel caso di terreni e fabbricati) di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d'immobili simili, mirando a determinare il valore ordinario del bene supposto in condizioni normali.

La ricerca è eseguita sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona, delle quotazioni OMI e del listino dei prezzi accertati presso la Borsa Immobiliare edita dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria per la zona di riferimento, dell'ubicazione dei beni in oggetto, della posizione ed esposizione, della

loro morfologia, dell'accessibilità, consistenza, della destinazione d'uso, oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare.

Il valore unitario di mercato adottato, terrà conto dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile, della condizione dell'immobile in cui si trova, così come risulta nella descrizione analitica, della maggior difficoltà di vendita trattandosi di quota indivisa.

La valutazione, tiene conto di tutti gli elementi e circostanze esposte nella presente relazione; nella fattispecie, l'immobile verrà stimato nello stato di fatto e di diritto in cui è stato trovato e rilevato e la valutazione verrà effettuata considerando le consistenze e le destinazioni regolarmente assentite e/o sanabili; in presenza di difformità sanabili, verranno detratti i costi e gli oneri relativi per le eventuali regolarizzazioni. che l'aggiudicatario dovrà sostenere.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Consistenze

Locale	Superficie - Superficie - Coeffic. - S.C.V.		
	netta	lorda	

IMMOBILE "A"

Ripostigli – Fondi - C.T. - Piano T (part. 171/7)

Superficie accessorie al Piano terra

Ripostiglio h = 2,60 (trasformato in cucina)	24,61 m ²			
Ripostiglio h= 2,60 (trasformato in disimpegno:	3,55 m ²			
Ripostiglio (trasformaz. in bagno):	5,42 m ²			
Totale Residenziale:	33,58 m ²	45,00 m ²	1	45,00 m²
Fondo:	14,87 m ²			

Centrale termica	<u>2,72 m²</u>			
Totale Accessorie:	<u>17,59 m²</u>	<u>22,70 m²</u>	0,5	11,35 m²
	51,17 m ²	67,70 m ²		

Abitazione Piano 1° (part. 171/7)

Superficie residenziale al Piano primo

Pranzo-soggiorno:	27,89 m ²			
Cucinino:	5,84 m ²			
W.C.:	2,69 m ²			
Camera:	16,15 m ²			
Disimpegno (balcone)	<u>3,30 m²</u>			
Totale Residenziale:	55,87 m²	71,00 m²	1	71,00 m²

Superfici accessorie scoperte

Balconi:	3,50 m ²			
Terrazzo:	<u>24,10 m²</u>			
	27,60 m ²		0,25	6,90 m ²
Totale Accessorie Scoperte				6,90 m²

Abitazione Piano 2° (part. 171/2)

Superficie residenziale al Piano secondo

Corridoio:	4,72 m ²			
Cucina:	10,39 m ²			
Camera:	12,91 m ²			
Camera:	16,69 m ²			
Bagno:	<u>6,61 m²</u>			
Totale Residenziale:	51,30 m²	64,30 m²	1	64,30 m²

Superfici accessorie scoperte

Balconi:	3,50 m ²		0,25	0,88 m ²
Totale Accessorie Scoperte				0,88 m²

Soffitta Piano 3° (part. 171/2)

Superficie al Piano terzo

Soffitta: Porzione H minima = 1,50

Totale Pertinenza: * 31,50 m² 0,35 **11,03 m²**

* Superficie con altezza minima 1,50

Vano scala piano T-1-2-

Superficie vano scala

Piano terra: 9,63 m² 13,15 m²

Piano primo: 9,63 m² 13,15 m²

Piano secondo: 9,63 m² 13,15 m²

Piano terzo: 9,63 m² 13,15 m²

Totale Residenziale: 38,52 m² 52,60 m² 0,50 **26,30 m²**

Totale Superficie Convenzionale Vendibile Immobile "A":

(45,00 m² + 11,35 m² + 71,00 m² + 6,90 m² + 64,30 m² + 0,88 m² + 11,03 m² + 26,30 m²) = **236,76 m²**

IMMOBILE "B₁"

Autorimessa (part. 171/6)

Autorimessa 19,20 m² 19,80 m² 0,50 9,90 m²

Totale Superficie Autorimessa 9,90 m²

Corte di pertinenza (part. 171/5)

Superficie catastale: 938,00 m²

Area di sedime fabbricati: 195,35 m²

Totale Corte scoperta: 742,65 m²

25,00 m² 0,10 2,5 m²

717,65 m² 0,02 14,35 m²

Totale Superficie corte 16,85 m²

Totale Superficie Convenzionale Vendibile Immobile "A-B₁-Corte":

(236,76 m² + 9,90 m² + 16,85 m²) = **263,51 m²**

Valutazione Immobile A-B₁-Corte":

Superficie convenzionale vendibile: 263,51 m²

Valore unitario: 750,00 €/m²
 Valore di mercato: 263,51 m² x 750,00 €/m² = €. 197. 632,50
 Riduzione del valore del 4% per assenza
 di garanzia per vizi (su €. 197.632,50) €. 7. 905,30
Prezzo base di vendita €. 189.727,20

IMMOBILE “B₂ “

Consistenze

Locale	Superficie - Superficie - Coeffic. - S.C.V.			
	netta	lorda		

Fondi e tettoia - Piano T (part. 171/7)

Superficie accessorie al Piano terra

Bagno h= 2,22	5,76 m ²			
Fondo:	3,34 m ²			
Fondo:	<u>2,62 m²</u>			
Totale Accessorie:	11,70 m ²	16,30 m ²	1	16,30 m²

Superficie accessorie al Piano terra

Tettoia aperta su tre lati 10,20 m²
Totale Accessorie: 10,20 m² 10,20 m² 0,35 **3,57 m²**

Totale Superficie Convenzionale Vendibile Immobile “B₂”:

(16,30 m² + 3,57m²)= **19,87 m²**

Valutazione Immobile B₂)

Superficie convenzionale vendibile: 19,87 m²
 Valore unitario: 400,00 €/m²
 Valore di mercato: 19,87 m² x 400,00 €/m² = €. 7. 948,00
 Riduzione del valore del 4% per assenza
 di garanzia per vizi (su €. 7.948,00) €. 317,92
Prezzo base di vendita €. 7. 630,08

IMMOBILE “B₃ “

Consistenze

Locale	Superficie - Superficie - Coeffic. - S.C.V.			
	netta	lorda		
<u>Fondi, ripostiglio, locale di sgombro e tettoia - Piano T-1 (part. 171/7)</u>				
<i>Superficie accessorie al Piano terra</i>				
Fondi ricavati sul Portico	10,60 m ²			
Fondo:	11,00 m ²			
Ripostiglio (sottoscala)	4,00 m ²			
Totale Accessorie:	25,60 m ²	32,70 m ²	1	32,70 m²
<i>Superficie accessorie al Piano primo</i>				
Locale di sgombro	24,80 m ²			
Totale Accessorie:	24,80 m ²	27,80 m ²	1	27,80 m²
Scale-pianerottolo	4,90 m ²			
Totale Accessorie:	4,90 m ²	4,90 m ²	0,25	1,23 m²
(32,70 m ² + 27,80 m ² + 1,23 m ²) =				<u>61,73 m²</u>
Ampliamento in lamiera (fondo)		35,50 m ²	1	<u>35,50 m²</u>
<u>Totale Superficie Convenzionale Vendibile Immobile "B₃":</u>				
(61,73 m ² + 35,50 m ²) =				<u>97,23 m²</u>
<u>Valutazione Immobile B₃)</u>				
Superficie convenzionale vendibile:	61,73 m ²			
Valore unitario:	400,00 €/m ²			
Valore di mercato:	61,73 m ² x 400,00 €/m ² =	€. 24. 692,00		
Superficie convenzionale vendibile:	35,50 m ²			
Valore unitario:	300,00 €/m ²			
Valore di mercato:	35,50 m ² x 300,00 €/m ² =	€. 10. 650,00		
	Totale	€. 35. 342,00		
Riduzione del valore del 4% per assenza di garanzia per vizi (su €. 35.342,00)		€. <u>1. 413,68</u>		

Prezzo base di vendita €. 33. 928,32

IMMOBILE “C “

Terreno (part. 170)

Superficie con destinazione B₁: circa 180 m²

Potenzialità edificatoria: Superficie coperta da realizzare 84,60 m²

Superficie con destinazione C₁: circa 1120 m²

Potenzialità edificatoria: Superficie coperta da realizzare 224,00 m²

Totale Superficie coperta da realizzare 308,60 m²

Valore di mercato: 308,60 m² x 170,00 €/m² = €. 52. 462,00

Riduzione del valore del 4% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 52.462,00) €. 2. 098,48

Prezzo base di vendita €. 50. 363,52

RIEPILOGO PREZZO BASE DI VENDITA

Prezzo base di vendita Immobile “A-B₁-Corte con tettoia B₄”

(Palazzina, autorimessa, corte di pertinenza) €. 189. 727,20

Prezzo base di vendita Immobile “B₂”

(Annesso con tettoia in ferro e lamiera) €. 7. 630,08

Prezzo base di vendita Immobile “B₃”

(Annesso su due piani con ampliamento in ferro e lamiera)

€. 33. 928,32

Prezzo base di vendita Immobile “C”

(Terreno Edificabile)

€. 50. 363,52

Totale Prezzo base di vendita €. 281. 649,12

DETRAZIONI

La stima delle Detrazioni (costo posto a carico dell'aggiudicatario) è da considerarsi indicativa e l'effettivo valore dei costi da sostenere potrà essere determinato solo al momento della presentazione delle relative pratiche presso

Comune, Regione e Agenzia del Territorio; la Valutazione di Sicurezza Sismica, potrebbe comportare anche l'obbligo di interventi edili che non è possibile quantificare in questa fase di stima.

Detrazioni Immobiliare "A-B₁-Corte con tettoia B₄"

(Palazzina, autorimessa, corte di pertinenza, B₄) €. 16. 100,00

Detrazioni Immobiliare "B₂"

(Annesso con tettoia in ferro e lamiera) €. 4. 200,00

Detrazioni Immobiliare "B₃"

(Annesso su due piani con ampliamento in ferro e lamiera)

€. 9. 000,00

Totale detrazioni €. 29. 300,00

DETERMINAZIONE DEL BREZZO A BASE D'ASTA

Valore del cespite €. 281. 649,12

a detrarre: €. 29. 300,00

Totale parziale €. 252. 349,12

Arrotondamento €. 150,88

Totale €. 252. 500,00

Prezzo a base d'asta da inserire nel

l'emanando Bando di vendita (lotto unico) €. 252. 500,00

Per completezza d'indagine si riportano i valori dei singoli cespiti componenti l'intero compendio immobiliare:

Valore del Cespite A-B₁-corte con B₄ €. 189. 727,20

Detrazioni €. 16. 100,00

Totale €. 173. 627,20

Arrotondamento 37,72

Totale €. 173. 664,92

Valore del Cespite B₂ €. 7. 630,08

Detrazioni	€.	<u>4.200,00</u>
	Totale	€. 3.430,08
	Arrotondamento	<u>37,72</u>
	Totale	€. 3.467,80
<u>Valore del Cespite B₃</u>	€.	33.928,32
Detrazioni	€.	<u>9.000,00</u>
	Totale	€. 24.928,32
	Arrotondamento	<u>37,72</u>
	Totale	€. 24.966,04
<u>Valore del Cespite C</u>	Totale	€. 50.363,52
	Arrotondamento	<u>37,72</u>
	Totale	€. 50.401,24
	Totale Generale	€. 252.500,00

E) FORMAZIONE DEL LOTTO N. 1

Per la descrizione del lotto n. 1 si rimanda al Bando di Vendita nell'allegato n. 8.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia li, 29 novembre 2024

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Guido Capuccini)

ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Documentazione Catastale: Mappa Censuaria -
Elaborato planimetrico - Visure per immobile -
Planimetrie Catastali;
- 3) Documentazione ipo-catastale: Visure, Note di
trascrizione atti di provenienza e verbale di
pignoramento immobili;
- 4) Documentazione anagrafica: Certificati residenza-stato
di famiglia, Attestazione dell'Agenzia delle Entrate;
- 5) Documentazione edilizia: copia pratica edilizia con titoli
abilitativi e grafici di progetto;
- 6) Certificato di destinazione Urbanistica (C.D.U);
- 7) Verbali primo accesso, notifiche comunicazioni
operazioni peritali;
- 8) Bando di vendita (trasmesso su file separato)

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Guido Capuccini)

