

Geom. Mariani Massimiliano

Via XXIV Maggio, snc

06023 - GUALDO TADINO (PG)

Telefono: 3356842414-075916502

e-mail: fiorucciemariani@virgilio.it

PEC: massimiliano.mariani@geopec.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Perugia

procedura n. 194/2024

Promotore: AXIS SPA per NEBULA SPE SRL

Debitore:

Giudice: Dott. Fioroni Sara



Gualdo Tadino, 4 marzo 2025

Geometra MASSIMILIANO MARIANI



INDICE

1. PREMESSE E VERIFICHE PRELIMINARI	1
1.1 NOMINA E ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE	1
1.2 ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA	1
1.3 AUTORIZZAZIONI DEL G.E. AL CTU PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	1
1.4 QUESITO PER IL CTU	2
1.5 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	4
2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4
2.2 OPERAZIONI PERITALI	6
2.3 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO	7
2.4 DIVISIONE E SUDDIVISIONE IN LOTTI	9
3. DESCRIZIONE ANALITICA E VALUTAZIONE UNICO LOTTO	9
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	9
3.2 SOPRALLUOGHI	11
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	12
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	12
3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	13
3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	15
3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	19
3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	19
3.10 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE	21
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO E RIEPILOGO FINALE	21
4. ALLEGATI	22



1. PREMESSE E VERIFICHE PRELIMINARI

1.1 NOMINA E ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE

Il sottoscritto **Mariani Massimiliano** nato a Gualdo Tadino (PG) il 19/2/1971, con studio in Gualdo Tadino (PG) Via XXIV Maggio snc, iscritto all'Albo dei Geometri di Perugia al n. 3857 ed al ruolo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia con il n. 3189, con provvedimento del **G.E. Dott.ssa Sara Fioroni** in data 19/9/2024 veniva nominato CTU Esperto Stimatore del **Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. n. 194/2024**, come notificato allo stesso dalla Cancelleria del Tribunale di Perugia a mezzo pec il 20/9/2024. Successivamente per via telematica in data 24/9/2024 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli. Nell'ordinanza il CTU veniva invitato a presenziare le operazioni peritali insieme al Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia e a rispondere con relazione scritta ai quesiti posti meglio riportati nel punto successivo con la redazione di specifica perizia di stima degli immobili oggetto di vendita per Esecuzione Immobiliare. **L'udienza (ex art. 569 c.p.c.) per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, è stata fissata dal G.E. per il giorno 08/07/2025 alle ore 10.30.**

1.2 ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti, il perito stimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi. L'esperto stimatore, una volta terminata la relazione di stima, ai sensi dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata** con il provvedimento di cui 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 dei seguenti atti:

- atto principale la perizia, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non scannerizzato), senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato word contenente la relazione peritale;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia Privacy", con omissis dei dati personali del debitore e di eventuali terzi (anche dalle fotografie, con appositi oscuramenti);
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione). Dopo il deposito della Perizia e l'invio preventivo alle parti nei termini e nelle modalità sopra descritte, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima per mezzo di posta elettronica o posta ordinaria; in tal caso l'esperto stimatore dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.; le parti che, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato a trasmettere le osservazioni al perito, è consentito loro depositare tali osservazioni telematicamente in tempo utile per l'udienza, avverte le parti medesime che, in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere ulteriore chiarimenti da parte dell'esperto.



1.3 AUTORIZZAZIONI DEL G.E. AL CTU PER L'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Il C.T.U. è stato autorizzato, al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata. Il CTU è autorizzato a richiedere al Comune competente il certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante degli immobili pignorati. Inoltre il G.E. nel provvedimento R.G. 57/2024 ha autorizzato sin da subito il CTU insieme al Custode nominato, a procedere ad eventuale accesso forzoso, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo necessario per procedere alle operazioni peritali, previa comunicazione al G.E. ed avviso alle parti interessate della intenzione di procedere all'accesso forzoso, a mezzo di pec o di una raccomandata con ricevuta di ritorno.

1.4 QUESITO PER IL CTU

Nell'ordinanza del G.E. di cui all'oggetto, il sottoscritto CTU esperto stimatore veniva invitato a rispondere ai seguenti QUESITI:

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;
- 2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni 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 esegutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;
 - ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, 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 esegutati;
 - 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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non



1.4 QUESITO PER IL CTU (... segue)

opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

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

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta 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 nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

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

- a fornire le eventuali informazioni 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;

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



1.4 QUESITO PER IL CTU (... segue)

nonché 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, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno 2 fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irrimediabili 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;

- a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (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.

1.5 COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

In ottemperanza al punto 1) del quesito formulato dal G.E., con la collaborazione del Custode è stato eseguito un controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., nonché quella degli avvisi ex art. 498, comma 2 c.p.c. e ex art. 599 comma 2 c.p.c. . Dal controllo effettuato, esaminando anche la Certificazione Notarile prodotta dal creditore precedente nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, la documentazione prodotta agli atti processuali risulta idonea.

2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni interessati dal pignoramento sono di proprietà del soggetto Esecutato per i diritti di 1000/1000 (intero) come risultata dai pubblici registri immobiliari e dalla regolare intestazione catastale. Gli immobile oggetto di stima sono individuati come segue:

1) **Immobile di Civile Abitazione**, facente parte di un agglomerato rurale di maggior consistenza, sito in Comune di Perugia Fraz. Mugnano Strada di Corgnano n. 7, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 334



2.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO (... segue)

particella 61 sub. 9 graffata con la particella 754, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 9, superficie catastale mq. 208 (escluse aree scoperte mq. 184), rendita € 399,74.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è stato realizzato intorno agli anni '50 (Ant. 1967) ed in base al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Perugia, ricade in Zona Residenziale di Mantenimento "Bo", con la zona circostante non oggetto di pignoramento individuata come area di Particolare Interesse agricolo. All'immobile interessato da stima, si accede provenendo dal capoluogo di Perugia dalla Strada Regionale di Pievaiola n. 220, lasciando la stessa in corrispondenza dello svincolo di Pietraia per proseguire in direzione Mugnano lungo la Strada Provinciale n. 315 e quindi deviare dopo circa mt. 700 sulla sinistra per la Strada di Corgnano, dove a circa mt. 400 è ubicato lo stabile. Il compendio interessato da pignoramento comprende anche la corte esterna esclusiva di circa mq. 440 (particella 754 graffata), posta sul lato nord-est del fabbricato ed a confine con la strada pubblica di Corgnano, da cui si accede principalmente al fondo medesimo, tramite una servitù di passaggio dell'ampiezza di mt. 3.00 gravante sulla particella 824 (ex particella 753) di altra proprietà, costituita con atto pubblico nel 2007. L'area è in posizione collinare con vista panoramica sulla vallata sottostante, attraversata dalla strada di Pievaiola (S.R. 220). Nella zona circostante sono presenti diversi terreni coltivati e piantagioni di olivi, mentre più a monte della collina è presente un'area boscata. L'immobile è ubicato in aperta campagna ed i vari servizi pubblici (negozi, farmacia ed altre attività commerciali) sono posti ad una distanza di circa km 2, in corrispondenza del centro abitato di Fraz. Mugnano.

L'immobile oggetto di stima si sviluppa da cielo a terra su n. 4 livelli con i piani primo e secondo destinati a civile abitazione, il piano terra (parzialmente seminterrato) destinato a fondi e soffitta al piano terzo, oltre a corte esterna esclusiva. La struttura portante verticale è costituita da muratura mista in pietra (primi due livelli e parte secondo piano), mattoni di laterizio (parte piano secondo e terzo) e blocchi di tufo (parte terzo piano a sottotetto). I solai d'interpiano sono in ferro e laterizio al piano terra, in latero-cemento per i restanti livelli, mentre la copertura è costituita da travi in cemento tipo "varese" e tavelloni. L'ingresso all'unità abitativa avviene al primo livello, sul lato sud-ovest dell'immobile, tramite un scala esterna comune ad altra unità immobiliare individuata sulla particella 799 (corte comune), nonchè da altra entrata indipendente posta sul lato nord-est (accesso da corte esclusiva particella 754); al piano secondo dell'abitazione si accede da scala interna dal piano primo, mentre al piano terzo destinato a soffitta l'accesso è consentito con scala amovibile in legno tramite botola interna posta nel disimpegno del livello sottostante. L'immobile oggetto di pignoramento è indipendente e non risulta costituito in condominio con le altre unità immobiliari presenti nell'agglomerato, salvo alcune aree esterne di proprietà comune con altri soggetti. Attualmente, l'Esecutato risulta proprietario esclusivo anche di altri terreni adiacenti i beni in oggetto, non ricompresi nel pignoramento come meglio descritto di seguito. Gli immobili oggetto di E.I. confinano con la particella 799 del foglio 334 (corte comune), particelle 152 e 801 (proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di pignoramento), particelle 820 e 824 (proprietà _____), particella 61 sub. 6 (proprietà _____) e _____, particella 61 sub. 5 (proprietà _____), Strada di Corgnano, salvo altri.

L'abitazione al piano primo è composta da scala di accesso esclusivo con balcone (lato nord-ovest), camera, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e scala interna di accesso al piano secondo, a sua volta disposto con n. 3 camere, n. 2 disimpieghi, bagno e n. 2 terrazzi, rispettivamente posti sul lato nord e su quello sud. Il piano sottotetto è composto da unico locale, di ingombro inferiore ai livelli sottostanti, non rifinito e destinato a soffitta, di fatto semipratocabile per la ridotta altezza (Hminima= mt. 1.30 e Hmax= mt. 2.15) ed accessibile come già detto da botola, con scala in legno rimovibile. L'altezza utile dei vani abitativi al piano primo è di mt. 2.45, ad eccezione del soggiorno che misura un'altezza di circa mt. 2.80; al piano secondo l'altezza interna dei locali è di mt. 3.10, ad eccezione di una camera, posta sopra al soggiorno, che misura un'altezza utile di mt. 2.75. Il piano terra, parzialmente seminterrato è composto da n. 2 fondi con accessi separati di altezza utile mt. 2.45 nella parte antistante e di circa mt. 2.20 nella parte retrostante controterra.

I locali abitativi non sono direttamente comunicanti dall'interno con i fondi del piano terra ed agli stessi si può accedere dall'esterno tramite due porte poste sul lato sud che si affacciano su una corte esterna comune (stesso terreno dove è costruita la scala comune lato sud-ovest), individuata nel Catasto Fabbricati al foglio 334 particella 799 (cat. F1 - Area Urbana mq. 122), intestata alla proprietà del soggetto esecutato per i diritti 30/89 e restanti diritti alla proprietà di altri soggetti; tale corte comune, accessibile a sua volta dalla strada



2.1 IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO (... segue)

pubblica adiacente, non risulta essere oggetto di pignoramento, in quanto acquistata per i diritti di 30/89 dall'esecutato con rogito di compravendita/permuta Notaio Duranti Filippo rep. 58775 del 17/10/2014, dopo l'iscrizione dell' Ipoteca Volontaria trascritta a garanzia del mutuo fondiario con atto Notaio Palma Margherita del 12/6/2007 rep. 16333/4869, a cui fa riferimento lo stesso pignoramento. Ad uno dei due fondi del piano terra si può accedere anche da ulteriore porta, posta sotto alla scala esterna lato nord-est, attraversando una piccola corte esterna individuata nel Catasto Fabbricati al foglio 334 particella 801 (cat. F1 - Area Urbana di mq. 18) attualmente di proprietà per l'intero dell'esecutato; anche questa rata di terreno, in precedenza già corte comune con altri soggetti, non risulta essere oggetto di pignoramento, in quanto acquistata dall'esecutato per l'intera proprietà esclusiva con medesimo rogito Notaio Duranti Filippo rep. 58775 del 17/10/2014, successivamente alla stipula del mutuo ipotecario del 12/6/2007, a cui fa riferimento il pignoramento.

Dalla ricostruzione dei beni pignorati, risulta esclusa anche un'altra rata di terreno confinante con il compendio ipotecato, distinta nel Catasto Terreni al foglio 334 particella 152 intestata per intero alla proprietà dell'esecutato con atto Notaio Palma Margherita del 27/6/2007 rep. 16387; su questo terreno risulta posizionato in parte (a cavallo con la particella 754 - corte esclusiva pignorata) il bombolone interrato del GPL che fornisce l'utenza gas dell'unità abitativa in oggetto e quelle di altre proprietà.

Analizzando lo stato dei luoghi ed esaminando i documenti agli atti, il compendio oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta parzialmente intercluso da alcuni terreni confinanti non facenti parte del pignoramento. Infatti se da una parte l'accesso dalla strada pubblica di Corgnano è garantito da una servitù di passaggio a favore del fondo in parola, gravante sulla particella n. 824 di proprietà di altro soggetto confinante con la particella 754 (corte esclusiva pignorata), su altri lati dell'immobile l'accesso resta intercluso da beni che pur essendo attualmente intestati alla proprietà o comproprietà del soggetto esecutato, non risultano facenti parte compendio dell'Esecuzione Immobiliare, in quanto acquisiti dallo stesso successivamente l'accensione del mutuo ipotecario che ha originato la stessa confisca. In particolare ci si riferisce all'area urbana distinta nel Catasto Fabbricati al foglio 334 particella 799 cat. F1 di mq. 122 intestata attualmente alla proprietà dell'esecutato per i diritti 30/89 (acquisiti con atto di permuta del 2014) ed a terzi soggetti (corte di accesso ai loro fondi), nonchè ad un'altra area urbana distinta al foglio 334 particella 801 cat. F1 di mq. 18 intestato alla proprietà dell'esecutato per intero (diritti acquisiti con atto notarile del 2014). Di fatto l'accesso ai fondi al piano terra ed alla scala d'ingresso posta sul lato sud-ovest (costruita sulla particella 799) resterebbe interdetto, appunto perchè accessibili solo percorrendo le due aree urbane richiamate. Tuttavia nel caso si ravvisano delle coattive servitù di passaggio, non riportate esplicitamente negli di provenienza dei beni pignorati, di fatto costituite dalla cosiddetta "Destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'art. 1062 c.c., in primis perchè originariamente l'intero agglomerato rurale prima di essere ceduto separatamente alle diverse proprietà faceva parte di un intero podere (unità afferenti di aree di corte), in secondo luogo perchè nel rogito di provenienza con atto Notaio Margherita Palma del 12/7/2007 rep. 16332/4868 i beni pignorati venivano acquistati nello stato di fatto con le servitù passive e attive, comprensivo del sottointeso passaggio per l'accesso ai fondi interessati che altrimenti sarebbero già risultati inaccessibili. Dopo l'acquisto del compendio poi pignorato, sembrerebbe che lo stesso soggetto esecutato abbia acquisito diritti di proprietà specifici di dette particelle 799 e 801 con rogito notarile (permuta e cessioni di diritti) Dott. Duranti Filippo del 17/10/2014 rep. 58775/22250, proprio per formalizzare una situazione pregressa poco chiara e trascrivere il tutto nei pubblici registri. Pertanto si ritiene che in caso di vendita degli immobili in oggetto, nella stessa devono essere ricompresi anche i diritti per le servitù di passaggio sulle particelle 799 e 801 del foglio 334, di fatto costituite per l'accesso ai fondi del piano terra oggetto di pignoramento, altrimenti intercluso. Discorso diverso invece può essere fatto per particella 152 del foglio 334 di proprietà dell'esecutato, che non preclude l'accesso ai beni pignorati e che resta esclusa dal pignoramento, in quanto acquistata dopo l'accensione del mutuo ipotecario che ha originato il procedimento di Esecuzione Immobiliare.

Resta inteso che sarà cura del G.E. stabilire se dette servitù prediali, non riportate nei pubblici registri, debbano formalizzarsi con apposite trascrizioni specifiche in fase di emissione del decreto di trasferimento dei beni in oggetto, oppure da considerarsi di fatto costituite per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1031 del Codice Civile.

Per maggiori dettagli si rimanda ai punti successivi della presente Relazione di Consulenza Estimativa Giudiziarica ed ai relativi documenti allegati.



2.2 OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il 14/10/2024 alle ore 9,45 presso l'immobile oggetto pignoramento sito Comune di Perugia (PG), Fraz. Mugnano Strada di Corgnano n. 7, come da preavvisi inviati alle parti il 26/9/2024 per mezzo pec (Creditore e Custode) e con raccomandata A.R. all' Esecutato, regolarmente recapitato in data 1/10/2024 all'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento, come da ricevuta di Poste Italiane (vedi allegati in "Altra documentazione"). Nel Primo sopralluogo eseguito insieme al Custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (IVG), non è stato possibile accedere agli immobili oggetto di stima, in quanto non reperibile in loco il proprietario o gli eventuali occupanti. Con l'ausilio dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali, acquisite in precedenza dal CTU, insieme al custode è stata fatta una ricognizione generale del fondo dall'esterno. Nell'occasione sono state prese alcune informazioni generiche dal vicinato, che hanno confermato che l'immobile risulta disabitato da diverso tempo e che il complesso rurale di cui fa parte lo stesso non è costituito in condominio; inoltre sono state scattate alcune fotografie esterne, accertando un cattivo stato di manutenzione del fabbricato e della corte annessa. Vista la situazione, il CTU in accordo con il Custode IVG, dopo preventiva comunicazione al G.E. che comunque aveva già dato l'autorizzazione nel provvedimento iniziale, è stato programmato un "Accesso Forzoso" agli immobili interessati per il giorno 25/11/2024 alle ore 14,30; il preavviso per l'accesso forzoso è stato inviato con raccomandata A.R il 7/11/2024 all'Esecutato regolarmente recapitato all'indirizzo indicato nella procedura il 12/11/2024 (vedi ricevuta Poste Italiane allegata), nonchè a mezzo di pec al Custode, al Creditore e alle Forze dell'Ordine (Carabinieri e Vigili Urbani). Nel frattempo l'Esperto stimatore ha acquisito ulteriore documentazione tecnica presso i vari uffici pubblici (vedi allegati "Altra documentazione"), integrativa di quella presente negli atti processuali e di quella recepita nella fase preliminare, in modo da ricostruire al meglio il quadro istruttorio per l'espletamento della pratica per cui ha ricevuto l'incarico e redigere la Perizia di Consulenza Tecnica Estimativa. Il sopralluogo con "Accesso Forzoso" è stato eseguito in data 25/11/2024, come programmato in presenza dei Carabinieri di Perugia distaccamento di Castel del Piano e del Custode dell'IVG, il quale vista l'assenza dell'Esecutato ha preso possesso del bene, previa sostituzione delle serrature di apertura delle varie porte di accesso all'immobile, grazie anche all'ausilio di un fabbro incaricato dallo stesso. Durante il sopralluogo il CTU ha effettuato un rilievo metrico e fotografico dettagliato dell'immobile, sia internamente ed esternamente, compresa la corte di pertinenza dove è stata individuata la costruzione di manufatto, non presente nella cartografia catastale e nei documenti prelevati in fase istruttorio. E' stata fatta anche una ricognizione intorno all'immobile per controllare l'accesso al fondo, che in base agli atti trascritti avviene da regolare servitù di passaggio gravante su terreno di altra proprietà. Inoltre è stata accertata la presenza di altre piccole rate di terreno, attualmente di proprietà/comproprietà dell'Esecutato ma non interessati da pignoramento come evidenziato dalle varie trascrizioni, che in base alla mappa catastale confinano con il fondo e di fatto precludono il libero accesso a parte dei beni oggetto di Esecuzione Immobiliare, nel specifico la zona dei locali del piano terra e della scala d'ingresso posta sul lato sud-ovest. Nell'occasione, oltre a rilevare l'intera consistenza dell'immobile pignorato, sono state analizzate anche le caratteristiche costruttive, la tipologia di finitura e lo stato di manutenzione dei beni interessati da stima. Il CTU, in precedenza si era recato anche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia per recepire le disposizioni previste per la zona dal vigente P.R.G. e per verificare l'esistenza di titoli edilizi inerenti l'immobile in oggetto; con successiva richiesta di accesso agli atti, il Comune di Perugia ha rilasciato per via telematica varia documentazione tecnica riguardati le Concessioni Edilizie che hanno interessato nel tempo lo stabile in questione. Dopo un'analisi approfondita dei vari elaborati urbanistici rilasciati dall'Ufficio Comunale, il CTU ha eseguito il controllo della conformità catastale ed urbanistica dei beni oggetto, accertando alcune incongruenze con quanto rilevato sul posto e quanto riportato nelle autorizzazioni rilasciate, ravvisando opere edilizie abusive sulla corte esterna e difformità nella disposizione interna dei locali. L'istruttoria della pratica è proseguita esaminando l'altra documentazione tecnica procurata presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate e l'atto di provenienza della proprietà dell'Esecutato, rintracciato presso il Notaio che aveva redatto il rogito a suo tempo. Presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, è stato accertato che gli immobili in oggetto di proprietà dell'Esecutato non sono interessati da contratti di locazione/comodato (attivi o scaduti) come da Attestazione rilasciata dall'Ufficio Provinciale di Perugia (vedi allegato B.1 al punto "stato di possesso"). E' stato controllato che l'immobile non fa parte di nessun condominio di fatto costituito e che lo stesso non è gravato da censo, livello o uso civico. Una volta ricostruito l'assetto dei beni pignorati ed approfondita esamina di riscontro sulla consistenza del compendio rilevato, l'Esperto stimatore ha eseguito un'opportuna indagine di mercato locale per individuare i prezzi degli immobili simili posti nella zona e successivamente ha proceduto a redigere la Perizia di Stima dei per beni il quale è stato incaricato dal G.E..



2.3 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, gli scriventi hanno effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci apparsi su internet, sulle bacheche delle agenzie immobiliari e sulle banche dati attendibili dei vari osservatori del mercato immobiliare, con riferimento ad immobili simili ubicati nelle stesse zone, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili. L'analisi ha coperto un arco temporale di 3-9 mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. In secondo luogo, è stata condotta in loco un'indagine sulle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto di stima, nel sopralluogo effettuato in data 8/2/2022, ampliato ad una visione più ampia anche della zona limitrofe dove sono ubicati i beni oggetto di stima. Pertanto sono stati acquisiti documenti presso i vari uffici pubblici (Catasto, Comune ecc), rilevate le consistenze dei beni secondo il principio delle superfici lorde degli immobili, nonché la tipologia costruttiva ed il grado di finitura dei locali.

Quindi la stima è stata eseguita analizzando le banche dati delle quotazioni immobiliari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, dal Listino dei prezzi immobiliare regionale della Camera di Commercio (CCIAA), nonché ad alcuni annunci commerciali di compravendita apparsi sui vari canali informatici relativi ad immobili vicini o simili a quelli in oggetto, rilevando per l'immobile destinato ad abitazione i seguenti valori medi di mercato:

- CCIAA III trimestre 2024 - Abitazioni abitabili - Zona Agricola - valori da €/mq 500 a €/mq 800 - Valore medio € 650
- OMI 1 semestre 2024 - Abitazioni economico/normale Valore medio normale calcolato $620,00 + (900,00 - 620,00) \times 0,3 = € 704,00$
- Annuncio Servizi Immobiliari - Appartamento Mugnano - Prezzo € 79.000 - Superficie mq. 110 - Valore calcolato al mq 718,00
- Annuncio Remax - Abitazione Mugnano Via Falce- Prezzo € 81.000 - Superficie mq 164 - Valore calcolato al mq 494,00
- Annuncio Agenzia Relifecasa - Appartamento Mugnano Loc. Pietraia - prezzo € 56.000 - Sup. mq. 92 - Valore mq 609,00

Dalle indagini effettuate è stato individuato il prezzo unitario comparabile in riferimento ai valori medi di mercato rilevati, arrotondato ad €/mq 635 per l'unità abitativa oggetto di valutazione, al quale sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione di merito o demerito, specifici dell'immobile interessato da stima, in modo da poter individuare l'effettivo prezzo unitario da applicare per la superficie commerciale dello stesso bene. I coefficienti di differenziazione che sono stati applicati per confronto con gli altri immobili comparabili, nel dettaglio per l'immobile oggetto di stima riguardano i seguenti fattori:

- TIPOLOGIA EDILIZIA - Fabbricato in muratura posto all'interno di agglomerato rurale, con altre abitazioni adiacenti.
- QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Abitazione di tipo economico come gli altri immobili di riferimento per la stima.
- POSIZIONE E ORIENTAMENTO - Posizione collinare con esposizione panoramica a sud sulla vallata.
- LUMINOSITÀ - La luminosità dei locali è risultata nella norma.
- STRUTTURA - Vecchia struttura in muratura con vulnerabilità sismica piuttosto elevata.
- FINITURA E STATO MANUTENTIVO - Finiture esterne mediocri con infiltrazioni di acqua piovana dal lucernario del tetto.
- EFFICIENZA ENERGETICA - Efficienza Energetica Bassa con una stimata Classe G.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo con bombolone gpl comune ad altre unità immobiliari, attualmente privo di caldaia.
- IMPIANTO ELETTRICO - Impianto elettrico con cavi sottotraccia privo di prese e interruttori.
- IMPIANTO FOGNARIO - E' stato realizzato un nuovo impianto di smaltimento a dispersione in comune con altri soggetti.
- IMPIANTO IDRICO-SANITARIO - L'impianto è conforme, recentemente è stato allacciato all'acquedotto pubblico.
- SERRAMENTI ESTERNI - Esternamente sono presenti persiane in alluminio anodizzato e porte di accesso in legno.
- FINESTRATURA - Le finestre sono in alluminio bianche con vetri termici in parte rotti



2.3 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO (... segue)

- PAVIMENTAZIONE - La pavimentazione prevalente è in monocottura, con fondi al grezzo (massetto cemento).
- DISPONIBILITÀ - Immobile libero, non risulta occupato dall'esecutato o affittato.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato partendo dalle superfici lorde (compresi i muri), rapportati in base ai parametri percentuali individuati per le varie destinazioni dei locali e dei vari accessori (scale, terrazzi, corti ecc.) che compongono il singolo immobile, compresa la corte esterna esclusiva graffata in catasto all'unità abitativa.

Applicando i vari parametri e coefficienti si è proceduto alla moltiplicazione del prezzo unitario individuato per la superficie commerciale, in modo da poter risalire al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Infine sono stati detratti gli importi delle spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario che occorrono per rimuovere il manufatto abusivo non sanabile posto sulla corte esclusiva, la presentazione di pratica edilizia con CILA tardiva a rettifica della difformità rilevata nella disposizione dei locali interni e la variazione catastale inerente sempre la diversa disposizione interna rilevata durante i sopralluoghi peritali.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alle altre considerazioni riportate ed in sintesi alle schede di valutazione meglio evidenziate nel quadro specifico della Perizia di Stima Analitica.

2.4 DIVISIONE E SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da unica unità abitativa posta all'interno di un agglomerato rurale che si sviluppa da cielo a terra su n. 4 livelli con i piani primo e secondo destinati a civile abitazione, il piano terra (parzialmente seminterrato) destinato a fondi e soffitta al piano terzo (accesso da botola), oltre a corte esterna esclusiva. Esaminata la consistenza del bene di proprietà per i diritti di 1000/1000 del soggetto Esecutato, nonché le caratteristiche, la disposizione dei locali, l'impiantistica, le utenze e quant'altro, si ritiene che l'immobile non sia comodamente divisibile, pertanto ai fini della vendita dello stesso è opportuno e conveniente disporre di un unico Lotto n.1, come individuato nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente perizia di stima. Si precisa che il soggetto esecutato, dopo la stipula del mutuo ipotecario da cui deriva il pignoramento in oggetto, ha acquisito i diritti di proprietà, in parte esclusiva ed in parte in comproprietà con altri soggetti, di alcuni terreni circostanti al fabbricato. Questi immobili, come precisato nella presente relazione, sono esclusi dal pignoramento, tuttavia si ravvisano gli estremi della formazione di servitù coattive a favore dello stesso fondo che altrimenti risulterebbe intercluso e non accessibile. Sarà cura del G.E. stabilire se dette servitù prediali, non riportate nei pubblici registri, debbano essere formalizzate con apposite trascrizioni specifiche in fase di emissione del decreto di trasferimento dei beni in oggetto, oppure da considerarsi di fatto costituite per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1031 del Codice Civile.

3. DESCRIZIONE ANALITICA E VALUTAZIONE UNICO LOTTO

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Perugia (PG), frazione Mugnano, Strada di Corignano n. 7, piano T-1-2-3, censito al foglio 334, particella 61 sub. 9, cat. A/3, rendita € 399,74, graffata alla particella 754.

Quote di proprietà: (1000/1000 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Trattasi di un immobile di civile abitazione, posto all'interno di un agglomerato rurale di maggior consistenza, composto anche da unità immobiliari di altra proprietà con accessi indipendenti, senza essere costituiti in condominio. L'immobile in oggetto, costruito negli anni '50 (ant. 1967) si sviluppa da cielo a terra su n. 4 livelli con i piani primo e secondo destinati a civile abitazione, il piano terra (parzialmente seminterrato) destinato a fondi e soffitta al piano terzo, oltre a corte esterna esclusiva



3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA (... segue)

individuata al foglio 334 particella 754. La struttura portante verticale è costituita da muratura mista in pietra (primi due livelli e parte secondo piano), mattoni di laterizio (parte piano secondo e terzo) e blocchi di tufo (parte terzo piano a sottotetto). I solai d'interpiano sono in ferro e laterizio al piano terra, in latero-cemento per i restanti livelli, mentre la copertura è costituita da travi in cemento tipo "varese" e tavelloni.

Catastalmente, l'intero compendio compresa la corte esterna esclusiva, è censito come unica unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al foglio 334 particella 61 sub. 9, con la particella 754 graffata (corte) in categoria A/3, Classe 2, Consistenza 9 vani, una superficie totale di mq. 208 (mq. 184 escluso le aree scoperte - terrazze).

L'ingresso all'unità abitativa avviene al primo livello, sul lato sud-ovest dell'immobile, tramite un scala esterna comune ad altra unità immobiliare individuata sulla particella 799 (corte comune), nonchè da altra entrata indipendente posta sul lato nord-est (accesso da corte esclusiva particella 754); al piano secondo dell'abitazione si accede da scala interna dal piano primo, mentre al piano terzo destinato a soffitta l'accesso è consentito con scala amovibile in legno tramite botola interna posta nel disimpegno del livello sottostante. L'immobile è indipendente e non risulta costituito in condominio con le altre unità immobiliari presenti nell'agglomerato di più ampie dimensioni, salvo alcune aree esterne di proprietà comune con altri soggetti. I locali abitativi non sono direttamente comunicanti dall'interno con i fondi del piano terra ed agli stessi si può accedere dall'esterno tramite due porte poste sul lato sud che si affacciano su una corte esterna comune (stesso terreno dove è costruita la scala comune lato sud-ovest), individuata nel Catasto Fabbricati al foglio 334 particella 799 (area urbana mq. 122), intestata alla proprietà del soggetto esecutato per i diritti 30/89 e restanti diritti alla proprietà di altri soggetti. Ad uno dei due fondi del piano terra si può accedere da ulteriore porta, posta sotto alla scala esterna (lato nord-ovest), attraversando una piccola area di corte (particella 801 - area urbana di mq. 18) attualmente di proprietà dell'esecutato, ma non interessato da pignoramento in quanto acquistata dall'esecutato per l'intera proprietà successivamente al mutuo ipotecario che ha originato il pignoramento. Il compendio comprende anche la corte esterna esclusiva di circa mq. 440 (particella 754 graffata), posta sul lato nord-est del fabbricato ed a confine con la strada pubblica di Corgnano, da cui si accede principalmente al fondo medesimo, tramite una servitù di passaggio dell'ampiezza di mt. 3.00 gravante sulla particella 824 (ex particella 753 foglio 334) di altra proprietà.

L'abitazione al piano primo è composta da scala esterna di accesso con balcone posta sul lato nord-ovest, camera, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio e scala interna di accesso al piano secondo, a sua volta disposto con n. 3 camere, n. 2 disimpegni, bagno e n. 2 terrazzi, rispettivamente posti sul lato nord e su quello sud. Il piano sottotetto è composto da unico locale, di ingombro inferiore ai livelli sottostanti, non rifinito e destinato a soffitta, di fatto semipraticabile per la ridotta altezza ($H_{\text{minima}} = \text{mt. } 1.30$ e $H_{\text{max}} = \text{mt. } 2.015$) ed accessibile come già detto da botola, senza scala fissa. L'altezza utile dei vani abitativi al piano primo è di mt. 2.45, ad eccezione del soggiorno che misura un'altezza di circa mt. 2.80; al piano secondo l'altezza interna dei locali è di mt. 3.10, ad eccezione di una camera, posta sopra al soggiorno, che misura un'altezza utile di mt. 2.75. Il piano terra, parzialmente seminterrato è composto da n. 2 fondi con accessi separati di altezza utile mt. 2.45 nella parte antistante e di circa mt. 2.20 nella parte retrostante controterra.

La Consistenza della superficie lorda (compresi i muri), corrispondente alla superficie commerciale complessiva dell'unità principale destinata a civile abitazione è di mq. 156,84. La Consistenza dei vari accessori (fondi, soffitta, balconi e scala ecc) al lordo dei muri è pari a mq. 104,84, corrispondente ad una superficie commerciale ragguagliata pari a mq. 24,61, a cui vanno aggiunti mq. 440,00 di corte esterna esclusiva (particella graffata 754), ragguagliata in mq. 8,80 di superficie commerciale, per un Totale complessivo della Superficie Commerciale pari mq. 190,25.

Il fondo confina con la particella 799 (corte comune), particelle 152 e 801 (proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di pignoramento), particelle 820 e 824 (proprietà ... - altra ditta), particella 61 sub. 6 (proprietà - altra ditta), Strada di Corgnano, salvo altri.

Stato di conservazione e manutenzione: Lo stato conservativo dell'immobile nel complesso è mediocre, in evidente degrado manutentivo per disuso dello stabile, compresa la corte esterna. Si evidenziano infiltrazioni di acqua piovana dal lucernario del tetto con formazioni erbacee abbondanti sul canale di gronda del lato sud,



3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA (... segue)

probabilmente intasato da escrementi di piccioni o altri uccelli. I vecchi discendenti in lamiera risultano ossidati da ruggine e in parte distaccati. Le finiture delle facciate presentano a vista i diversi materiali costruttivi utilizzati nel tempo, quali pietra (livelli più bassi), mattoni ai piani intermedi (in parte intonacati) e blocchi di tufo per la zona del sottotetto. Gli infissi esterni sono per la maggior parte in alluminio, con vetri termici in vari punti rotti da probabili atti vandalici. Il balcone posto sul lato sud è in evidente stato di degrado con distaccamenti del cemento in corrispondenza dell'intradosso della soletta. L'area di corte esclusiva è cattivo stato manutentivo, presenta una struttura coperta abusiva e vario materiale di risulta, con erbacce e piante non curate da tempo.

Impianti tecnologici: - L'impianto di riscaldamento costituito da termosifoni in ghisa, durante il sopralluogo con accesso forzoso del 25/11/2024, è risultato privo di caldaia a gas quindi a oggi non funzionante per l'assenza del generatore. Nel terreno individuato a cavallo del confine tra le particelle 754 (corte di pertinenza abitazione oggetto di pignorato) e la particella 152 attualmente di proprietà dell'esecutato (non oggetto di pignoramento, acquistata dopo mutuo ipotecario) è presente un serbatoio interrato per gas gpl, che come riportato nell'atto di provenienza della proprietà del 2007 rep. 16332/4868 è al servizio dell'immobile in oggetto e delle abitazioni vicine di altra proprietà.

- L'impianto elettrico autonomo risulta realizzato con cavi sottostraccia per zona dei locali abitativi, mentre nei fondi è a vista. Nel sopralluogo eseguito è risultato che nei vari vani abitativi non sono presenti i frutti degli interruttori e delle prese della corrente, pertanto anche questo ad oggi non funzionante.

- L'impianto idro-sanitario è regolarmente presente sottotraccia. L'unità abitativa è stata allacciata all'acquedotto pubblico di recente come le altre unità immobiliari adiacenti, in quanto precedentemente la zona era priva di rete pubblica e per soddisfare il fabbisogno di acqua domestica del fabbricato era necessario attingere un pozzo privato posto su terreno di altra proprietà; come riportato nell'atto di provenienza della proprietà dell'esecutato, la servitù di attingimento al suddetto pozzo era limitata per un arco temporale di massimo 5 anni (termine scaduto), fino alla realizzazione di ulteriore pozzo su terreno di proprietà a cura dello stesso soggetto dell'esecutato o fino all'eventuale allaccio all'acquedotto pubblico, di fatto successivamente realizzato. Il contatore dell'utenza pubblica è posto in prossimità della strada vicinale a confine con il terreno di proprietà dell'esecutato (particella 754), tuttavia nel sopralluogo eseguito non è stato possibile verificare il corretto funzionamento della rete idrica e di scarico perchè è risultata distaccata la fornitura dell'acqua.

- Anche l'impianto fognario a dispersione è di recente realizzazione ed è ubicato su terreno di altra proprietà (particella 820, ex particella 86), secondo reciproca costituzione per destinazione del padre di famiglia della servitù di scarico a favore del fondo in oggetto, come riportato nell'atto di provenienza del bene prima del pignoramento; con la realizzazione del nuovo impianto fognario a dispersione, la costituzione di servitù reale, perpetua e gratuita di attraversamento e allaccio della condotta fognaria a carico delle particelle 63,800,797 (attualmente individuate con n. 820 e 833) ed a favore dell'immobile oggetto, è stata formalmente trascritta con rogito notarile del 2014.

- Non sono state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti e considerato che al momento del sopralluogo gli impianti non risultano completati, vedi l'assenza della caldaia dell'impianto riscaldamento e dei frutti dell'impianto elettrico (probabilmente rimossi), non è stato possibile verificare il corretto funzionamento delle componenti dei vari impianti tecnologici.

Finiture: Le finiture sono tipiche delle civili abitazioni con vecchi pavimenti in tipica graniglia, in parte sostituiti con piastrelle in monocottura, compresi i rivestimenti dei bagni e della cucina. I locali abitativi risultano intonacati e tinteggiati, mentre i fondi risultano al grezzo (solo in parte intonacato); la soffitta mostra pareti e solaio di copertura (travi varesi e tavelloni) al grezzo, con pavimento in piastrelle di monocottura. L'unità abitativa presenta due ingressi, uno con portoncino in legno ed accesso da scala esterna comune, mentre l'altro da corte esclusiva con infisso vetrato in alluminio verniciato di colore bianco. Anche le finestre sono in alluminio verniciato (bianco) con vetro termico e persiane in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno tamburato. Le porte esterne di accesso ai fondi sono in ferro, con parte vetrate; un fondo al momento dei sopralluoghi è risultato privo di porta e quindi accessibile anche da parte di estranei. Per accedere al sottotetto è presente una botola con scala fissa in legno, simile alla tipologia a pioli. In generale le finiture interne sono datate, con alcune tracce di umidità sulle pareti ed infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal lucernario del tetto (vetro rotto). Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla documentazione fotografica allegata in perizia.



3.2 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 14 ottobre 2024 (allegato A.1) e 25 novembre 2024 (allegato A.2).

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

Nei sopralluoghi eseguiti, compreso quello con accesso forzoso 25/11/2024, l'immobile non è risultato occupato dall'Esecutato o da terzi soggetti. Da ulteriori indagini condotte presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Territoriale di Perugia della Direzione Provinciale di Perugia ha rilasciato in data 5/12/2024 Attestazione da cui risulta che il soggetto Esecutato, in qualità di dante causa non ha in corso contratti di locazione/comodato attivi e/o scaduti per gli immobili oggetto di esecuzione. (allegato B.1)

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, con mezzi agricoli a rogito Notaio Margherita Palma di Perugia in data 12 giugno 2007, repertorio 16332, raccolta 4868, registrato a Perugia in data 15 giugno 2007 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 16 giugno 2007 al n. 11555 a favore di Particelle 753, 187 e 86 del foglio 334, contro Terreno Foglio 334 Particella 754, graffato alla particella 61 sub. 9., derivante da Atto notarile (acquisto immobile pignorato).

Si rimanda all'atto di provenienza del 12/6/2007 allegato.

Riferito a Terreno Foglio 334 Particella 754, graffato alla particella 61 sub. 9. (allegato C.4)

Formalità: I precedenti venditori si sono riservati la volumetria residua afferente immobile ceduto a rogito Notaio Margherita Palma di Perugia in data 12 giugno 2007, repertorio 16332, raccolta 4868, registrato a Perugia in data 15 giugno 2007 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 16 giugno 2007 al n. 11553 a favore di , contro Terreno Foglio 334 Particella 754, graffato alla particella 61 sub. 9., derivante da Atto notarile (acquisto immobile pignorato).

Si rimanda all'atto di provenienza Notaio Palma Magherita del 12/6/2007 allegato e si segnala che successivamente i soggetti che si sono riservati la volumetria residua afferente l'immobile in oggetto, hanno ceduto la stessa volumetria a terze persone, come da atto pubblico Notaio Filippo Duranti del 20/1/2017, con relativa trascrizione riportata in allegato nel capitolo "Altra documentazione".

Riferito a Terreno Foglio 334 Particella 754, graffato alla particella 61 sub. 9. (allegato C.5)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Margherita Palma di Perugia in data 12 giugno 2007, repertorio 16333, raccolta 4869, registrato a Perugia in data 15 giugno 2007 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 16 giugno 2007 al n. 20475/5479 a favore , contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 225 000,00.

Importo capitale: € 150 000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Si allega ispezione ipotecaria e contratto mutuo con atto notarile

Riferito a Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - Comune PERUGIA (PG) - Catasto FABBRICATI Foglio 334 Particella 61 Subalterno 9 (graffato con Foglio 334 Particella 754) - Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 9 vani - Indirizzo STRADA DI CORGNANO N. civico 7 - Immobile n. 2 - Comune - PERUGIA (PG) - Catasto FABBRICATI Foglio 334 Particella 754 (graffato con Foglio 334 Particella 61 Subalterno



3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE (... segue)

Fondo Dominante bene pignorato: Servitù reale, perpetua e gratuita di attraversamento e allaccio condotta fognale a carico delle particelle 63,800 e 797 del foglio 334 a favore della particella 61 sub. 9 del foglio 334 (bene oggetto di pignoramento). Si allega nota di trascrizione.

*Nota n. 8. TRASCRIZIONE del 27/01/2017 - Registro Particolare 1564 Registro Generale 2303.

Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 60707/23665 del 20/01/2017.

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI.

Questa trascrizione riguarda altri soggetti, in particolare fa riferimento ai precedenti proprietari dei beni oggetto del presente pignoramento, che in occasione della vendita all'attuale soggetto esecutato, si erano riservati con rogito Margherita Palma del 12/9/2007 tutta la volumetria residua afferente degli immobili (fabbricato e corte). Con questo atto del 2017, i precedenti proprietari hanno ceduto ad ulteriori terze persone la volumetria che si erano riservati sul fondo in questione. Si allega nota di trascrizione, riguardante comunque terzi soggetti. (allegato H.1)

- Elenco ulteriori ispezioni ipotecarie eseguite per nominativo del soggetto Esecutato.

Si allega anche l'elenco sintetico delle formalità inerenti il soggetto esecutato, da dove è risultato che oltre ai beni oggetto di pignoramento, lo stesso (successivamente alla garanzia ipotecaria per il contratto di mutuo) ha acquistato altri beni non oggetto di pignoramento adiacenti il fondo in oggetto; il CTU ritiene che alcune situazioni debbano essere oggetto di approfondimenti da porre all'attenzione del G.E., soprattutto per quei terreni (corti urbane) che non sono interessate da pignoramento ma che di fatto rendono il fondo pignorato intercluso, nel caso di cessione della proprietà pignorata a terze persone. Quindi oltre a quanto già riportato nei precedenti punti, si evidenziano le seguenti formalità oggetto di trascrizione nella Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia:

*Nota n. 6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/07/2007 - Registro Particolare 12957 Registro Generale 22938.

Pubblico ufficiale PALMA MARGHERITA Repertorio 16387/4899 del 27/06/2007.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, riguardante terreno sito in Perugia Loc. Corignano - Foglio 334 Particella 152, in cui il Soggetto oggi Esecutato ha acquistato un terreno non pignorato, adiacente quello esaminato nella presente perizia (particella 754). Su questo terreno ed in particolare a confine con la stessa particella 754 (pignorata) si segnala che vi è ubicato il serbatoio interrato del gas Gpl che fornisce l'impianto di riscaldamento dell'abitazione pignorata e quelli di altri immobili. Di fatto il CTU ritiene che si sia costituita una servitù coattiva perpetua, per l'uso e la manutenzione del bombolone gpl, a favore del fondo pignorato e degli altri immobili serviti, anche se non trascritta pubblici registri. Come già accennato in altri punti della presente relazione, sarà cura del G.E. stabilire se questa servitù prediale debba essere formalizzata con trascrizione specifica in fase di emissione del decreto di trasferimento dei beni in oggetto, oppure da considerarsi di fatto costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1031 del Codice Civile. Si allega visura catastale storica della particella 152.

*Nota n. 9. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/10/2014 - Registro Particolare 17174 Registro Generale 22377. Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 58775/22250 del 17/10/2014.

ATTO TRA VIVI - PERMUTA, inerente diversi soggetti ed immobili siti Perugia Loc. Corignano adiacenti l'immobile oggetto di pignoramento. In sintesi l'esecutato ha acquisito nel 2014 ulteriori diritti sul terreno (Area Urbana) distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 334 Particella 799 per un totale della piena proprietà di 30/89, mentre gli altri diritti di proprietà dell'area urbana sono intestati ad altri soggetti. Come già precisato in altri punti della presente perizia, questo terreno escluso dal pignoramento si trova attaccato al fabbricato oggetto di pignoramento, per la precisione sul lato sud dove sono presenti porte di accesso allo stesso immobile (fondi e altra scala esterna). Su questa particella risulta insistere anche la scala esterna comune di accesso (non accatastata - lato sud-ovest) al piano primo dell'abitazione interessata da pignoramento, nonché ad immobile di proprietà di altra ditta. Nello specifico non risulta trascritta nei pubblici registri nessuna servitù passaggio, sia per la corte che per la scala esterna, a favore del fondo pignorato che a sua volta risulterebbe intercluso nel caso venga ceduto a terze persone. Pertanto anche in questo caso si rimanda al G.E. di stabilire se questa servitù prediale debba essere ufficializzata con apposita trascrizione nei registri immobiliari, in fase di emissione del decreto di trasferimento dei beni in parola, oppure da considerarsi di fatto costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1031 c.c. . Si allega nota di trascrizione, visura catastale storica della particella 799 ed elaborato planimetrico catastale di ulteriore chiarimento del contesto con il



3.5 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE (... segue)

fondo pignorato intercluso da altri terreni non oggetto di pignoramento.

*Nota n. 10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/10/2014 - Registro Particolare 17175 Registro Generale 22378. Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 58775/22250 del 17/10/2014.

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, inerente l'acquisto nel 2014 da parte del soggetto esecutato dei restanti diritti (70/100) per il totale della piena proprietà esclusiva (gli altri 30/100 erano già intestati allo stesso), di rata di terreno distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 334 Particella 801. Questa area urbana non oggetto di pignoramento è attualmente intestata per l'intera proprietà del soggetto esecutato ed è adiacente all'ingresso posto sul lato nord-ovest dell'abitazione pignorata e della porta di accesso ai fondi, che risulterebbe interclusa senza il diritto di passaggio sulla stessa particella 801. Come per la rata di terreno richiamata alla nota precedente, non risulta trascritta nessuna servitù passaggio a favore del fondo pignorato. Tra l'altro nella nota di trascrizione è stato precisato che i cedenti (altri soggetti) hanno rinunciato a esercitare qualsiasi servitù di passo sulla citata particella 801. Considerato che il fondo pignorato risulterebbe parzialmente intercluso, se ceduto a terze persone, anche in questo caso si rimanda alla volontà del G.E. se individuare, in fase di decreto trasferimento, una servitù di passaggio da trascrivere a favore del fondo pignorato oppure comunque da considerarsi di fatto costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1031 del Codice Civile. Si allega nota di trascrizione e visura catastale storica della particella 801. (allegato H.2)

- Altri allegati: Comunicazione inizio operazioni peritali- pec/raccomandata AR Esecutato (allegato H.3)
- Altri allegati: Comunicazione accesso forzoso-pec interessati e raccomandata AR Esecutato - ricevuta (allegato H.4)
- Altri allegati: Richiesta accesso atti Ufficio Urbanistica Comune di Perugia (allegato H.5)
- Altri allegati: Richiesta copia atto di provenienza studio notarile (allegato H.6)
- Altri allegati: Istanza accesso Anagrafe Tributaria per Contratti Affitto e di Comodato (allegato H.7)
- Altri allegati: Indagini di mercato per stima immobili (allegato H.8)

3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione in sanatoria 47/1985 n. 9591 del 23 maggio 1996 (domanda in data 30 settembre 1986, prot. 10600), intestatario Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9591 rilasciata dal Comune di Perugia in data 23/5/1996, inerente l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare ed altri immobili non interessati dal procedimento. Vengono allegati gli elaborati estrapolati dal titolo edilizio rilasciato inerenti solo gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare. Le opere abusive oggetto di sanatoria sono state realizzate nel 1976, come dichiarato dall'allora proprietario nei documenti presenti agli atti. (allegato D.1)
- Concessione Edilizia n. 1142 del 2 maggio 1990 (domanda in data 7 aprile 1990, prot. 29874), intestatario e progettista Geom. Areni Gianpaolo. Concessione Edilizia n. 1142 del 2/5/1990 inerente il rifacimento della scala di accesso comune anche ad altri immobili, posta sul lato sud-ovest del fabbricato in oggetto; si precisa che la scala in oggetto, pur essendo di accesso all'immobile (oltre ad altro accesso lato est), non è compresa nel compendio individuato dall'esecuzione immobiliare, in quanto costruita su corte comune ed in uso anche ad altre unità immobiliari di proprietà di terzi. (allegato D.2)

SITUAZIONE URBANISTICA

L'agglomerato rurale dove è ubicato l'immobile in oggetto, compresa la corte di pertinenza (particella n. 754 graffata al fabbricato), secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Perugia, ricade in Zona Residenziale di Mantenimento "Bo", di cui all'Art. 87 del Testo Unico Norme Attuazione (TUNA) dello stesso P.R.G. . All'esterno del perimetro dello stesso agglomerato rurale l'area è individuata come di particolare interesse agricolo, ma non interessa i beni oggetto di pignoramento. In relazione alle disposizioni di cui all'Art. 87 del TUNA, le Zone Residenziali di Mantenimento "Bo" sono insediamenti, prevalentemente residenziali, esistenti alla data di adozione del PRG, nei quali non è consentita la costruzione di nuovi edifici. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lett. a), b), c), d) ed e) dell'art. 31 della L.457/78 ed



3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' (... segue)

il loro uso a scopi residenziali (p.ti 1,2,3,4 e 5 art. 130). Per determinate situazioni sono ammessi anche ampliamenti a certe condizioni, meglio riportate nelle Norme di Attuazione del PRG e nelle Norme urbanistiche generali. Tuttavia si segnala che per l'immobile di cui all'oggetto, compresa la corte, l'edificabilità residua è praticamente nulla; infatti come riportato al punto 1 dell'art. 7 dell'atto di provenienza Notaio Margherita Palma del 12/7/2007 rep. 16332 raccolta n. 4868, con il quale l'esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'immobile pignorato, è stato specificato che a suo tempo i venditori si sono riservati tutta la volumetria residua afferente il fabbricato ceduto. Pertanto ad oggi, il fabbricato in parola con la relativa corte di pertinenza graffata non dispongono di ulteriore potenzialità edificatoria, peraltro già compromessa e penalizzata dalle ridotte dimensioni del fondo e dalle esigue relative distanze dai confini da rispettare in caso di ampliamenti. Tra i vincoli riportati per la zona dal vigente P.R.G. si segnala che l'area è soggetta a Vincolo Idrogeologico e lambita dalla Fascia di rispetto dei Crinali (art. 53 TUNA).

Il fabbricato risulta realizzato prima del 1/9/1967, come dichiarato nell'atto notarile di provenienza. Successivamente è stata rilasciata la citata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9591 del 23/5/1996 per opere abusive eseguite nel 1976. Nella documentazione rilasciata dall'ufficio urbanistica del Comune di Perugia, risulta rilasciata anche una Concessione Edilizia n. 1142 del 2/5/1990 inerente il rifacimento della scala di accesso comune anche ad altri immobili, posta sul lato sud-ovest del fabbricato in oggetto; come già riportato si ribadisce che la scala in oggetto non fa parte direttamente del compendio individuato nell'esecuzione immobiliare, in quanto costruita su corte comune ed in uso anche a diverse unità immobiliari di proprietà di altri soggetti. Nel sopralluogo eseguito con accesso forzato in data 25/11/2024 sull'immobile oggetto di E.I. sono state rilevate alcune difformità interne nella disposizione dei locali rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato nel 1996. In particolare al piano terra i fondi presentano un nuovo tramezzo, mentre altre fondellature risultano demolite; al piano primo è stato realizzato un nuovo bagno ed al piano secondo è variata la disposizione di una camera e del disimpegno. Tali difformità interne, di recente realizzazione e senza riguardare opere strutturali, possono essere sanate presentando un CILA tardiva e pagando la relativa oblazione. Non si registrano variazioni particolari sulle facciate esterne del fabbricato rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9591/1996, come accertato dai rilievi eseguiti e dal confronto con la documentazione fotografica storica allegata allo stesso titolo edilizio in sanatoria. Non risulta essere rilasciato il Certificato di Agibilità o presentate eventuali Dichiarazioni di Agibilità asseverata da tecnici incaricati. Sulla corte esterna facente parte del compendio oggetto di Esecuzione Immobiliare, è stato rilevato nel primo sopralluogo eseguito in data 14/10/2024 la presenza di un manufatto delle dimensioni di mt. 5,50 x 5.15 ed altezza mt. 2.50, composto da pilastri in ferro e sovrastante copertura con pannello sandwich, completamente aperto sui lati ad eccezione di una zona controterra parzialmente tamponata da blocchi di cemento. Il manufatto non è stato autorizzato e pertanto risulta abusivo; constatata l'inidoneità strutturale, la mancata distanza minima da rispettare dai confini di proprietà, l'assenza di eventuale volumetria residua ed il fatto che l'opera avendo un'altezza superiore a mt. 2.40 non può considerarsi opera pertinenziale al fabbricato principale (art. 21 R.R. n. 2/2015, nel caso la SUC non avrebbe rilevanza urbanistica), si ritiene che il manufatto non è sanabile e pertanto va rimosso per ripristinare la Conformità Urbanistica.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto mappa catastale Foglio 334 Particelle 61 e 754. Il CTU ha acquisito l'estratto di mappa della cartografia catastale presente agli atti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, inerente l'immobile oggetto di perizia e l'area limitrofa. (allegato E.1)

Visure catastali:

- Visura storica Catasto Fabbricati Foglio 334 Particella 61 sub 9 graffata con Particella 754. Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia - Ufficio Territorio sono state estrapolate le visure catastali storiche degli immobili interessati dall'Esecuzione Immobiliare, riferite al fabbricato ed il terreno adiacente di pertinenza, risultati tra loro graffati. (allegato E.2)

- Visura storica Catasto Terreni Foglio 334 particella 754 (Ente Urbano) (allegato E.3)

Planimetrie:

- Planimetria Foglio 334 Particella 61 sub 9 graffata con Particella 754. Inoltre per l'immobile in oggetto è stata prelevata la planimetria catastale e il relativo elaborato planimetrico. (allegato E.4)

- Elaborato Planimetrico Foglio 334 Particella 61 (allegato E.5)



3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' (... segue)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Demolizione del manufatto e smaltimento a discarica autorizzata dei materiali rimossi: € 3 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 20 giorni

Riferito a manufatto annesso realizzato abusivamente sulla corte esclusiva facente parte del compendio oggetto di stima. Il manufatto delle dimensioni di mt. 5,50 x mt. 5,15= mq. 28,33 ed altezza mt. 2,50, composto da pilastri in ferro e sovrastante copertura con pannello sandwich, completamente aperto sui lati ad eccezione di una zona controterra parzialmente tamponata da blocchi di cemento, risulta essere costruito senza autorizzazione e verifica strutturale, con sistema costruito in difformità alle normative edilizie antisismiche vigenti. Pertanto riscontrata l'inidoneità edilizia strutturale. oltre a quella urbanistica, si ritiene che il manufatto debba essere rimosso, ripristinando lo stato dei luoghi dell'area di corte pertinenziale. Per quanto riguarda la conformità edilizia dell'immobile abitativo principale, inerenti gli aspetti delle norme antisismiche, efficienza energetica, barriere architettoniche, norme igienico sanitarie e quant'altro, si ritiene che l'immobile sia realizzato in conformità alle norme vigenti al momento della costruzione (ant. 1967). Le difformità rilevate per la disposizione interna dei locali, non riguardano opere strutturali e non pregiudicano l'aspetto igienico sanitario dell'abitabilità dell'immobile, per il quale comunque non risulta essere rilasciato il Certificato di Agibilità o relative Dichiarazioni di Agibilità ai sensi dell'art. 137 della L.R. n. 1/2015. Rispetto agli elaborati grafici delle piante di ciascun livello allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9591 rilasciata in data 23/5/1996, relativo ad abusi edilizi eseguiti nel 1976, si riscontrano delle incongruenze per quanto riguarda le altezze utili dei locali del piano terra (fondi) e del piano secondo (camere). Negli elaborati grafici non sono presenti i prospetti e la sezione verticale dell'edificio, pertanto resta difficile avere un riscontro preciso sulle altezze effettive all'epoca della sanatoria; tuttavia in allegato al titolo edilizio è presente una chiara documentazione fotografica del fabbricato che evidenzia un'identica consistenza volumetrica dell'immobile e delle facciate, rispetto a quanto rilevato oggi nei sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali. Di fatto l'immobile, da un punto di vista volumetrico e delle altezze esterne non ha subito modifiche rispetto a quanto già autorizzato. Considerato che le quote di impostazione delle aperture e dei balconi sanati sono immutate e che ancora in alcuni locali sono presenti vecchie pavimentazioni, si ritiene che internamente le quote dei solai sono rimaste invariate nel tempo; pertanto l'incongruenza delle altezze riportate nelle piante allegati al titolo edilizio, devono essere considerate come un mero errore di rappresentazione grafica, tipico di un modo operandi piuttosto approssimativo dell'epoca di presentazione del progetto in sanatoria, rientranti nelle tolleranze esecutive previste dalla normativa vigente. Non ravvisando ulteriori difformità edilizie si ritiene che le variazioni interne della disposizione dei locali possono essere sanate, come riportato al punto successivo della Conformità Urbanistica una C.I.L.A. ai sensi dell'articolo 118, comma 3, lettera d) della L.R. n. 1/2015, pagando la sanzione pecuniaria prevista all'art. 140 comma 12 della stessa L.R. n. 1/2015..

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Presentazione di variazione catastale per diversa disposizione dei locali (Pratica circa € 830 - Diritti Catastali € 70): € 900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 30 giorni

Riferito a unità principale destinata a civile abitazione ed oggetto di stima. Nel sopralluogo eseguito con accesso forzato in data 25/11/2024 sono state rilevate alcune difformità interne nella disposizione dei locali, compreso un nuovo bagno, rispetto alle planimetrie catastali presenti agli atti nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio della Provincia di Perugia. Si ravvisano incongruenze anche per quanto riguardano le altezze utili dei locali riportate nelle planimetrie catastali. Vista la modifica della consistenza



3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' (... segue)

dell'immobile abitativo, per regolarizzare la conformità catastale occorre presentare una Denuncia di Variazione presso l'Ufficio del Territorio dell'AdE. Il manufatto in ferro realizzato abusivamente sulla corte di pertinenza non risulta nemmeno essere stato mai accatastato. Considerato che per le difformità edilizie e urbanistiche si dispone la rimozione della stessa struttura in ferro, dal punto di vista catastale non è necessario procedere ad ulteriori accatastamenti.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Presentazione Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA tardiva per diversa disposizione interna (Pratica circa € 1.300 - Sanzione € 1.000): € 2 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 90 giorni

Riferito a unità abitativa oggetto di stima. Il fabbricato risulta realizzato prima del 1/9/1967 ed è stato interessato da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9591 del 23/5/1996. Sull'immobile oggetto di E.I. sono state rilevate alcune difformità interne nella disposizione dei locali rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato nel 1996. In particolare al piano terra i fondi presentano un nuovo tramezzo e la demolizione di altre fondellature, al piano primo è stato realizzato un nuovo bagno ed al piano secondo è variata la disposizione di una camera e del disimpegno. Come già accennato, rispetto agli elaborati progettuali allegati alla Concessione in Sanatoria n. 9591/1996 sono state riscontrate delle incongruenze anche sulle altezze dei locali riportati nelle piante (assenti sezioni e prospetti). Per la ragioni meglio evidenziate nella sezione della Conformità Edilizia, si ritiene che tali incongruenze possano ricadere in errori di rappresentazione grafica e che ai sensi dell'art. 147bis della L.R. n. 1/2015 rientrano tra le tolleranze esecutive, senza violazione delle norme edilizie ed urbanistiche. Di fatto l'immobile, da un punto di vista volumetrico e delle altezze esterne non ha subito modifiche rispetto a quanto già autorizzato (vedi foto allegate alla C.E. in Sanatoria n. 9591/1996). Per cui le variazioni della disposizione interna dei locali, di recente realizzazione e senza riguardare opere strutturali, possono essere sanate dal punto di vista urbanistico presentando un C.I.L.A. tardiva (art. 118 L.R. 1/2015) e pagando la relativa sanzione pecuniaria di euro 1.000 (art. 140 comma 12, L.R. n. 1/2015). Per il resto l'immobile principale risulta conforme dal punto di vista urbanistico in relazione alla destinazione d'uso, alla superficie utile coperta autorizzata, alla disposizione delle aperture esterne e dell'altezza in gronda, rispettando le tolleranze costruttive ed esecutive previste dalla normativa vigente (D.P.R. n. 380/2021 aggiornato con la Legge n. 105/2024).

Sulla scala esterna posta sul lato sud-ovest, comune anche ad altre unità immobiliari di proprietà di terze persone, non sono stati eseguiti approfondimenti per la verifica della conformità urbanistica ed edilizia, in quanto costruita su corte comune e non facente parte dell'unità immobiliari interessate da Esecuzione Immobiliare. Comunque si segnala che la scala è stata oggetto di opere di rifacimento come da Concessione Edilizia n. 1142 del 2/5/1990.

Per quanto riguarda il manufatto in ferro individuato nella corte di pertinenza, si ribadisce che lo stesso è stato eseguito abusivamente. E' stata verificata la mancanza dei requisiti urbanistici, quali la distanza minima da rispettare dai confini di proprietà e l'assenza di volumetria residua edificabile, rimasta in capo ai venditori come risulta dall'atto di provenienza; l'opera non può ritenersi nemmeno pertinenziale all'immobile principale in quanto non rispetta i parametri (altezza in gronda superiore a mt. 2.40) previsti dall'art. 21, comma 4 lettera b del Regolamento Regionale n. 2/2015. Il manufatto abusivo non è sanabile in base alla normativa vigente, pertanto per ripristinare la Conformità Urbanistica ed Edilizia va rimosso con la totale demolizione.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.): € 200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 10 giorni



3.6 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' (... segue)

Riferito a intero lotto. Non sono state rintracciate le Dichiarazioni di Conformità degli impianti e considerato che al momento del sopralluogo gli impianti non risultano completi, vedi l'assenza della caldaia dell'impianto riscaldamento ed i frutti dell'impianto elettrico (probabilmente rimossi), non è stato possibile verificare il corretto funzionamento delle componenti dei vari impianti tecnologici. Non è stato rintracciato nemmeno l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); per la norma vigente, l'A.P.E. si rende obbligatorio dal 1/7/2009 per gli atti di vendita/cessione o locazione; tuttavia l'atto di provenienza della proprietà all'Esecutato è datato 12/6/2007 (prima dell'entrata in vigore dell'obbligo di dotazione) e successivamente non sono intervenute circostanze (locazioni/cessioni) o riqualificazioni energetiche che abbiano comportato la redazione di apposito Certificato Energetico (AQE/APE). La spesa per la redazione dell'APE da parte di tecnico abilitato è di circa € 200,00, da porsi in carico dell'eventuale aggiudicatario al momento del decreto di trasferimento del bene, salvo diversa disposizione del G.E. .

Per ulteriori chiarimenti si rimanda agli altri punti della relazione ed ai documenti allegati.

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali: L'immobile non fa parte di un edificio condominiale, la scala d'ingresso sul lato sud-ovest è comune ad altra unità immobiliare.

Millesimi condominiali: Non risulta costituito nessun condominio.

Cause in corso: Non risultano cause in corso.

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1000/1000 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Margherita Palma di Perugia in data 12 giugno 2007, repertorio 16332, raccolta 4868, registrato a Perugia in data 15 giugno 2007 al n. 7543 1T, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 16 giugno 2007 al n. 11553/20471. Si allega copia dell'atto notarile di acquisto della piena proprietà del soggetto Esecutato, in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto di pignoramento. (allegato G.1)

- per la quota pari a 9/27 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di
deceduta i
registrata a Perugia in data 23 febbraio 2006 al n. 70, vol. 1097 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 8 aprile 2006 al n. 12312/6791. Provenienza in parte della proprietà dei precedenti intestatari
€
, eredi di

ciascuno per i diritti di 3/27 della proprietà, i quali successivamente hanno ceduto l'intera proprietà dei beni in oggetto al soggetto Esecutato. In merito si segnala che gli stessi soggetti ereditari recentemente hanno trascritto a Perugia in data 6/9/2024 al n. 25063/18667, accettazione tacita dell'eredità in morte di
dei beni nascenti dall'atto Notaio Palma Margherita del 12/6/2007, ceduti all'attuale Esecutato ed oggetto di pignoramento.

- per la quota pari a 9/9 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte di
deceduto
registrata a Perugia in data 21 marzo 2003 al n. 44, vol. 1033 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 15 gennaio 2005 al n. 1793/1084. Provenienza di parte della proprietà dei precedenti intestatari
e
(successivi venditori dei beni in oggetto all'esecutato), eredi di
ciascuno per i diritti di 2/9 della proprietà, nonchè per i diritti di 3/9 della proprietà a
, successivamente defunta in data
In merito si segnala che gli stessi soggetti ereditari in vita hanno trascritto recentemente in data 6/9/2024 al n. 25062/18666, accettazione tacita dell'eredità in morte di
dei beni nascenti dall'atto Notaio Palma Margherita del 12/6/2007. A sua volta a
l'intera proprietà era pervenuta con atto di compravendita del 30/10/1992 (oltre il ventennio) stipulato dal Notaio Antonioni Giancarlo, come riportato nella relazione notarile prodotta dal creditore procedente.



3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: PERUGIA (PG)
 Frazione: Mugnano
 Indirizzo: Strada di Corgnano n. 7
 Dati catastali: Fg. 334, num. 61, sub. 9

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Abitazione Piano Primo Zona Giorno mt 9.30x5.00	46,50	100%	46,50
Abitazione Piano Primo Camera mt 5.60x5.70	31,92	100%	31,92
Abitazione Piano Secondo Zona Notte mt 9.30x5.00	46,50	100%	46,50
Abitazione Piano Secondo Camera e Disimp. mt. 5.60x5.70	31,92	100%	31,92
Fondi al Piano Terra (seminterrato) mt 5.90x4.80	28,32	25%	7,08
Fondi al Piano Terra (seminterrato) mt 5.50x5.90	32,45	25%	8,11
Soffitta semipraticabile Piano Terzo mt. 5.60x5.70	31,92	20%	6,38
Balcone piano secondo lato nord mt. 2.50x0.90	2,25	25%	0,56
Balcone piano secondo lato sud mt. 5.50x1.20	6,60	25%	1,65
Scala esterna lato est accesso secondario mt. 3.30x1.00	3,30	25%	0,83
Corte esterna esclusiva di pertinenza mq. 440	440,00	2%	8,80
Superficie commerciale totale, m²			190,25

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Fabbricato in muratura posto all'interno di agglomerato rurale	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Abitazione di tipo economico come immobili di riferimento per la stima	1,00
POSIZIONE E ORIENTAMENTO - Posizione collinare con esposizione a sud sulla vallata	1,05
LUMINOSITÀ - La luminosità dei locali è risultata nella norma	1,00
STRUTTURA - Vecchia struttura in muratura con vulnerabilità sismica piuttosto elevata	0,88
FINITURA E STATO MANUTENTIVO - Finiture esterne mediocri infiltrazioni acqua piovana lucernario tetto	0,93
EFFICIENZA ENERGETICA - Efficienza Energetica Bassa con una stimata Classe G	0,96
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo con bombolone gpl comune, privo di caldaia	0,91
IMPIANTO ELETTRICO - Impianto elettrico con cavi sottotraccia privo di prese e interruttori	0,93
IMPIANTO FOGNARIO - Nuovo impianto di smaltimento a dispersione in comune con altri immobili	1,03
IMPIANTO IDRICO-SANITARIO - Conforme recentemente è stato all'allaccio all'acquedotto pubblico	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Esternamente sono presenti persiane in alluminio anodizzato e porte in legno	0,99
FINISTRATURA - Le finestre sono in alluminio bianche con vetri termici in parte rotti	0,96
PAVIMENTAZIONE - La pavimentazione prevalente in monocottura, parte in graniglia e fondi al grezzo	1,00
DISPONIBILITÀ - Immobile libero, non risulta occupato dall'esecutato o affittato	1,00
Coefficiente globale	0,68

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
CCIAA III trim2024 - Abitazioni abitabili - Zona Agricola - da €/mq 500 a €/mq 800 - Valore medio	€ 650,00
OMI 1sem2024 - Abitazioni economico/normale 620,00 + (900,00 - 620,00) x 0,3 = € 704,00 -V.Normale	€ 704,00
Annuncio Servizi Immobiliari - Appartamento Mugnano - € 79.000 - Sup. mq. 110 - Valore al mq	€ 718,00
Annuncio Remax - Abitazione Mugnano Via Falce- € 81.000 - Sup. mq 164 - Valore al mq	€ 494,00
Annun. Relifecasa - Appartamento Mugnano Loc. Pietraia - € 56.000 - Sup. mq. 92 Valore al mq	€ 609,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 635,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 635,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 50 367,24
 Valore medio di mercato: € 82 149,95 = € 635,00 x 0,68 x m² 190,25



Valore stimato: € 82 149,95 = € 635,00 x 0,68 x m² 190,25
Valore stimato arrotondato: € 82 000,00

VALORE STIMATO € 82 000,00
(euro ottantaduemila/00)

3.10 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE

La Consistenza della superficie lorda (compresi i muri), corrispondente alla superficie commerciale complessiva dell'unità principale destinata a civile abitazione è di mq. 156,84.

La Consistenza dei vari accessori (fondi, soffitta, balconi e scala ecc) al lordo dei muri è pari a mq. 104,84, corrispondente ad una superficie commerciale ragguagliata pari a mq. 24,61, a cui vanno aggiunti mq. 440,00 di corte esterna esclusiva (particella graffata 754), ragguagliata in mq. 8,80 di superficie commerciale, per un consistenza degli accessori di mq. 33.41 superficie commerciale complessiva.

Totale consistenza Superficie Commerciale mq. 190,25

Il valore commerciale dei beni pignorati, riportato nella presente Consulenza Estimativa Giudiziaria con l'individuazione di Unico Lotto, è stato determinato in osservanza del metodo di stima sopra descritto.

L'immobile è stato stimato al lordo delle spese per adeguamenti in (€ 635,00 x 0,68 x mq 190,25) = € 82.147,95
Valore di Mercato arrotondato € 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)

Le **Spese** per adeguamenti irregolarità e conformità varie in totale è pari ad € 7.000,00 e nello specifico:

- 1) Demolizione manufatto abusivo su area di corte e smaltimento materiali a discarica autorizzata= € 3.600,00
- 2) CILA tardiva per rettifica diversa disposizione interna (Pratica circa € 1.300 - Sanzione € 1.000)= € 2.300,00
- 3) Variazione catastale per diversa disposizione dei locali (Pratica circa € 830 - Diritti Catastali € 70)= € 900,00
- 4) Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.)= € 200,00

Pertanto il VALORE di BASE ASTA, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in oggetto è pari a € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00).

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO E RIEPILOGO FINALE

In relazione a quanto sopra esposto ed in riferimento al compendio stimato come Unico Lotto, costituito da:

Immobile di Civile Abitazione, facente parte di un agglomerato rurale di maggior consistenza, sito in Comune di Perugia Fraz. Mugnano Strada di Corgnano n. 7, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 334 particella 61 sub. 9 graffata con la particella 754, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 9, superficie catastale mq. 208 (escluse aree scoperte mq. 184), rendita € 399,74.

Il sottoscritto Geom. Mariani Massimiliano DICHIARA che il **VALORE DI BASE D'ASTA** degli immobili facenti parte del lotto in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è pari a € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00).

La presente Relazione di Stima, viene notificata alle Parti per le eventuali osservazioni, da inoltrare con le modalità ed i tempi stabili dal Giudice per l'Esecuzione nello stesso Procedimento 197/2024 R.G. . Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Geom. Mariani Massimiliano deposita la Consulenza Estimativa Giudiziaria presso il Tribunale di Perugia, in adempimento dell'incarico affidatogli dall' Ill.ma Dott.ssa Sara Fioroni e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

In fede.

Geom. Mariani Massimiliano



4. ALLEGATI

- A.1 - Verbale n. 1 inizio operazioni peritali del 14/10/2024
- A.2 - Verbale n. 2 sopralluogo con accesso forzoso in data 25/11/2024
- B.1 - Libero
- C.1 - Iscrizione ipotecaria
- C.2 - Pignoramento
- C.3 - Pignoramento
- C.4 - Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile, con mezzi agricoli
- C.5 - Formalità: I precedenti venditori si sono riservati la volumetria residua afferente immobile ceduto
- D.1 - Concessione in sanatoria 47/1985 n. 9591 del 23 maggio 1996 (domanda in data 30 settembre 1986, prot. 10600)
- D.2 - Concessione Edilizia n. 1142 del 2 maggio 1990 (domanda in data 7 aprile 1990, prot. 29874)
- E.1 - Estratto mappa catastale Foglio 334 Particelle 61 e 754
- E.2 - Visura storica Catasto Fabbricati Foglio 334 Particella 61 sub 9 graffata con Particella 754
- E.3 - Visura storica Catasto Terreni Foglio 334 particella 754 (Ente Urbano)
- E.4 - Planimetria Foglio 334 Particella 61 sub 9 graffata con Particella 754
- E.5 - Elaborato Planimetrico Foglio 334 Particella 61
- F.1 - Conformità edilizia
- F.2 - Conformità catastale
- F.3 - Conformità urbanistica
- F.4 - Conformità tecnico/impiantistica
- G.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Margherita Palma di Perugia in data 12 giugno 2007, repertorio 16332, raccolta 4868, registrato a Perugia in data 15 giugno 2007 al n. 7543 1T, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 16 giugno 2007 al n. 11553/20471
- H.1 - Elenco delle ispezioni ipotecarie degli immobili interessati da Esecuzione Immobiliare
- H.2 - Elenco ulteriori ispezioni ipotecarie eseguite per nominativo del soggetto Esecutato
- H.3 - Altri allegati: Comunicazione inizio operazioni peritali- pec/raccomandata AR Esecutato
- H.4 - Altri allegati: Comunicazione accesso forzoso-pec interessati e raccomandata AR Esecutato - ricevuta
- H.5 - Altri allegati: Richiesta accesso atti Ufficio Urbanistica Comune di Perugia
- H.6 - Altri allegati: Richiesta copia atto di provenienza studio notarile
- H.7 - Altri allegati: Istanza accesso Anagrafe Tributaria per Contratti Affitto e di Comodato
- H.8 - Altri allegati: Indagini di mercato per stima immobili
- I.1 - Immagine aerea della zona
- I.2 - Foto aerea del fabbricato con corte
- I.3 - Foto del contesto paesaggistico
- I.4 - Fabbricato esterno lati Nord ed Est
- I.5 - Esterno lato Est
- I.6 - Fabbricato esterno lato Sud con scala comune lato Ovest
- I.7 - Scala esterna accesso secondario lato Est
- I.8 - Corte annessa di pertinenza lato nord
- I.9 - Manufatto abusivo su corte esterna lato nord
- I.10 - Strada di servitù passaggio accesso lato nord
- I.11 - Strada di accesso lato sud
- I.12 - Contatori utenza acqua
- I.13 - Bombolone interrato gpl a servizio di vari immobili
- I.14 - Muretti su corte esterna di pertinenza
- I.15 - Fondo piano terra
- I.16 - Altro fondo piano terra
- I.17 - Piano terra infiltrazioni parete controterra
- I.18 - Ingresso soggiorno piano primo
- I.19 - Cucina piano primo
- I.20 - Bagno piano primo
- I.21 - Locale abitativo piano primo
- I.22 - Scala interna tra piano primo e secondo
- I.23 - Camera piano secondo



- I.24 - Altra camera piano secondo
- I.25 - Terza camera piano secondo
- I.26 - Bagno piano secondo
- I.27 - Scala in legno accesso soffitto
- I.28 - Soffitta piano terzo
- I.29 - Lucernario rotto tetto
- I.30 - Balcone piano secondo lato sud
- I.31 - Balcone piano secondo lato nord
- I.32 - Corte esterna lato nord
- I.33 - Gronda tetto lato sud
- I.34 - Umidità pareti e vetri rotti infissi piano secondo
- I.35 - Vetro rotto infisso camera piano secondo
- I.36 - Divisorio fondo piano terra



