

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Afferente l'Esecuzione Immobiliare n. 93/2023 R.G. Es.

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Esecutanti

Avv. [REDACTED], Avv. [REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

contumacia

Esecutato

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elena Stramaccioni, con ordinanza del 07.08.2023 notificata il 07.08.2023, la S.V. disponeva al sottoscritto Dott. Ing. Guido Capuccini, il conferimento dell'incarico di C.T.U. con le modalità telematiche, onerandolo di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo entro dieci giorni, atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento sottoscritto con firma digitale che doveva contenere la seguente dicitura: *“Dichiara di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli”*.

Accettato l'incarico, il Sottoscritto inviava apposito atto di accettazione in data 09.08.2023 e provvedeva a contattare l'I.V.G. al fine di concordare un primo accesso all'immobile pignorato, in modo da provvedere all'inizio delle operazioni peritali.



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

1) Provvedeva esso esperto, prima di ogni altra attività, a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., 498 co2, 599 co 2, 8 n. 302, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;

2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) Provveda quindi:

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

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se



facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori 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 e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso,



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

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

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

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

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

d. eventuali cause in corso.

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati



nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento della titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

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

Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi



nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l’immobile nel paragrafo “identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2); ad indicare la tipologia del bene, l’altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d’ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc.) precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello e uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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



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

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, indicando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i



compropriari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

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

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

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



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

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c., dovrà inviare copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

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

Contestualmente al deposito telematico il C.T.U. dovrà riconsegnare in cancelleria la eventuale documentazione



tecnica in suo possesso e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

Il Giudice Istruttore autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessaria o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Il Giudice Istruttore dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis d.a. c.p.c.; avvisa le parti che la copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria; ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima dell'udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., autorizza le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare telematicamente in tempo utile per l'udienza le stesse note; avverte le parti che in



mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano richiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

Il Giudice Istruttore fissava l'udienza al 08.02.2024 ore 11,00.

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

Il C.T.U. pertanto, provvedeva a contattare l'I.V.G. per concordare un primo accesso ai locali, che veniva fissato per il giorno giovedì 14.09.2023 alle ore 14,30; lo Scrivente pertanto provvedeva in data 28.08.23 a comunicare agli esecutati, mediante l'invio di raccomandata con ricevuta di ritorno, la data di convocazione per l'inizio delle operazioni peritali.

Alla data stabilita lo Scrivente si recava sul posto ubicato in Via Adelmo Canini n. 104/A, frazione Torchiagina, Comune di Assisi (Perugia), individuando insieme all'incaricato dell'I.V.G. i beni oggetto della presente procedura di esecuzione ed identificando le persone che occupano l'immobile.

Alla data stabilita lo Scrivente e l'incaricato dell'I.V.G., procedevano all'inizio delle operazioni peritali presso l'abitazione a piano terra e fondo al piano interrato, facente parte di un'immobile di maggior consistenza, ubicata in Via Adelmo Canini n. 104/A, frazione Torchiagina, Comune di Assisi, alla presenza dell'esecutato alla quale venivano



illustrate tutte le funzioni del custode dell'I.V.G.

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

(Allegato n. 5: Copia notifiche dell'inizio operazioni peritali, Verbale di Primo Accesso).

Le operazioni peritali sono proseguite anche in altre date, autonomamente dal C.T.U., mediante ulteriori rilievi eseguiti sul posto al fine di accertava la conformità dei luoghi agli strumenti edilizi ed urbanistici, provvedendo a terminare le operazioni peritali stesse.

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

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

Svolte quindi le opportune visure catastali per la conoscenza



dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, proceduto ad eseguire l'Accesso agli Atti e Documenti Amministrativi relativa a pratiche edilizie del Comune di Assisi, onde verificare la rispondenza del bene con gli strumenti edilizi e urbanistici vigenti, eseguiti gli opportuni aggiornamenti ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone specifiche, lo Scrivente si ritiene essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

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

A) DATI DEGLI IMMOBILI RELATIVI

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

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.

C) ACCERTAMENTI VARI:

C₁ Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento;

C₂ Accertamento dello stato di possesso degli immobili;

C₃ Accertamento Spese Condominiali;

C₄ Accertamento di eventuali gravami;

C₅ Accertamenti Edilizi;

C₆ Accertamenti catastali;

D) VALUTAZIONE.

E) FORMAZIONE DEL LOTTO UNO

A) DATI DEGLI IMMOBILI RELATIVI



**ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO
IMMOBILIARE E ALLA NOTA DI
TRASCIZIONE**

Verbale di Pignoramento Immobili, emesso dal Tribunale di Perugia, Repertorio n.ro 61409 del 27.04.2023, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 08.06.2023, al reg. gen. n. 16479, reg. part. n. 11652, a favore di

*[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]*

*[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di
piena proprietà (1/1).*

Il pignoramento grava sui seguenti immobili così individuati:
Piena Proprietà dell'unità immobiliare ubicata in Via Adelmo Canini n. 104, frazione Torchiagina del Comune di Assisi, così censita:

Abitazione di tipo civile posta a Piano Terra e fondo posto al Piano Primo Interrato

N.C.E.U. del Comune di Assisi, Foglio n. 3, particella n.ro 105 sub 18, particella n. 202, particella n. 203, particella n. 204 sub 4, particella n. 205 sub 4, tutte graffate (Cat. A/2, Classe 1, Zona Censuaria 2, Rendita Catastale €. 614,58.

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

B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito da un abitazione posto al piano terra e due locali pertinenziali



destinati a fondo posti al piano primo interrato, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, con accesso diretto da una corte di pertinenza esclusiva; il cespite è ubicato in via Adelmo Canini n. 104/A, località Torchiagina, Comune di Assisi (Perugia).

I beni sono raggiungibili dalla Strada Statale 75, proseguendo per Petrignano di Assisi attraverso la Strada Statale 318 oppure la Strada Provinciale 247; attraversata la frazione di Petrignano percorrendo via Eugubina, ci si immette direttamente in via Adelmo Canini che attraversa la limitrofa località di Torchiagina, raggiungendo la destinazione.

L'arteria in menzione è una strada carrabile a doppio scorrimento che attraversa la piccola località in menzione, caratterizzata da edifici di carattere prevalentemente residenziale, dotata di tutte le infrastrutture di carattere primario e secondario.

L'abitazione oggetto della presente procedura di esecuzione fa parte di una palazzina disposta su tre livelli di piano oltre quello di terra, la cui edificazione fu iniziata in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente ristrutturata dai vari proprietari.

L'abitazione ora in menzione, presenta due accessi indipendenti serviti da una piccola corte di pertinenza esclusiva (part. n. 202, n. 203) localizzata tra via Adelmo Canini, via Rocco Rossi e l'edificio.

(Allegato n. 1: Foto n. 1-2-3-4-5)

(Allegato n. 2: Mappa Censuaria, Planimetria catastale).

L'abitazione con i suoi vani ad uso residenziale, si sviluppa a piano terra ed è costituita da: ampio soggiorno, cucina abitabile di forma trapezoidale, piccolo disimpegno, bagno zona giorno,



disimpegno zona notte comprensivo della scala di accesso al fondo, bagno ed antibagno zona notte, tre camera da letto ad uso matrimoniale, di cui due di forma trapezoidale.

L'abitazione comprende anche due locali pertinenziali destinati a fondo, accessibile da una scala interna posta sul disimpegno della zona notte.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso una corte di pertinenza esclusiva della superficie di circa 25,00 m², individuata dalle particelle n. 202, n. 203 del Foglio n. 3.

La costruzione si sviluppa parzialmente fino al piano primo, mentre il restante corpo centrale si sviluppa fino al piano secondo e a quello di sottotetto; la copertura è a falde inclinate ed è dotata di gronda aggettante in zampini di cemento tinteggiati reggente i canali ed i discendenti pluviali, e manto di copertura; esternamente i prospetti risultano intonacati e tinteggiati con aggiunta di paramento in materiale lapideo lungo il perimetro delle facciate principali a livello del piano terra, e sono caratterizzati dalla presenza di balconi al piano primo e secondo e da terrazzi uno dei quali a parziale copertura dell'abitazione oggetto della presente procedura di esecuzione, in corrispondenza del locale cucina.

I prospetti rivolti sulla parte retrostante la pubblica via sono caratterizzati dalla presenza di una serie di impianti fuori traccia; si rilevano distacchi localizzati dell'intonaco esterno in sulla parete lungo via Rocco Rossi in corrispondente al locale cucina.

Buono è lo stato di manutenzione e di conservazione della costruzione nel suo complesso, nonostante si evidenzi la necessità dell'esecuzione di alcuni lavori di manutenzione ordinaria, soprattutto in alcune porzioni dei prospetti viziati dal distacco di porzioni d'intonaco.



(Allegato n. 1: Foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-19-37-38-40)

La costruzione è stata realizzata in data anteriore al 01.09.67, come riportato nell'atto di trasferimento; l'abitazione oggetto della presente procedura di esecuzione è stata interessata da lavori di ristrutturazione con variazione d'uso ad abitazione, autorizzata dal Comune di Assisi con Concessione Edilizia n. 251 del 21.06.2002 e successiva Variante in corso d'opera n. 150 del 07.04.2003. Per l'unità immobiliare risulta rilasciata l'autorizzazione di Agibilità n. 66/2003 del 30.10.2003.

(Allegato n. 4: Documentazione Edilizia).

L'abitazione che si sviluppa a Piano Terra, è della superficie calpestabile di circa 119,20 m², altezza d'interpiano variabile da 2,82 a 3,09 metri; i vani pertinenziali destinati a Fondi posti al piano Primo Sotto-strada sono della superficie calpestabile di circa 24,32 m², altezza d'interpiano 2,43 m. L'accesso all'abitazione avviene attraverso una piccola corte di pertinenza pavimentata con lastre di porfido localizzata tra via Adelmo Canini, via Rocco Rossi e l'edificio, della superficie di circa 25,00 m².

L'abitazione a piano terra verte in buono stato di manutenzione e di conservazione, mentre i fondi al piano primo interrato vertono in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Abitazione a Piano Terra e Fondo al Piano Sottostrada

Descrizione analitica

La superficie residenziale al piano terra risulta così ripartita:

Zona giorno: ampio ingresso/soggiorno (superficie calpestabile di circa 30,76 m² - altezza d'interpiano 2,82 m.), cucina



abitabile di forma trapezoidale (superficie calpestabile di circa 12,45 m² - altezza d'interpiano 2,90 m.), piccolo disimpegno (superficie calpestabile di circa 2,17 m²), bagno zona giorno (superficie calpestabile di circa 5,62 m²);

Zona notte: disimpegno zona notte comprensivo della scala di accesso al fondo (superficie calpestabile di circa 11,15 m²), bagno ed antibagno zona notte (superficie calpestabile di circa 4,38 m²), camera da letto (superficie calpestabile di circa 14,68 m² - altezza d'interpiano 3,09 m.), due camere da letto di forma trapezoidale (superficie calpestabile rispettivamente di circa 18,67 m² e di circa 19,32 m² - altezza d'interpiano 2,88 m.).

Corte di pertinenza: le due porte di accesso serventi il locale ingresso/soggiorno e il locale cucina, sono serviti da una piccola corte di pertinenza pavimentata in lastre di porfido della superficie di circa 25,00 m², localizzata tra via Adelmo Canini, via Rocco Rossi.

Fondo: l'abitazione ricomprende anche due locali pertinenziali destinati a fondo al piano primo interrato accessibile direttamente dall'interno dell'abitazione mediante una scala di accesso (superficie calpestabile di circa 24,32 m² - altezza d'interpiano 2,43 m.),

L'abitazione a piano terra presenta la quota di calpestio lievemente rialzato rispetto alla quota della corte di pertinenza e pertanto vi si accede salendo un piccolo gradino dotato di soglia in materiale lapideo.

La porta di accesso principale è quella che comunica direttamente con l'ampio ingresso/soggiorno ed è una porta-finestra realizzata in p.v.c. e vetrocamera ad una anta e mezzo; è possibile accedere all'abitazione anche attraverso un porta-



finestra delle stesse caratteristiche, comunicante con il vano cucina abitabile. Entrambe vertono in buono stato di manutenzione e conservazione essendo state rinnovate in occasione dei lavori di ristrutturazione

(Allegato n. 1: Foto n. 1-2-3-4-16-19)

(Allegato n. 2: Planimetria Catastale).

Abitazione al piano Terra

L'abitazione è così distribuita:

Ingresso/Soggiorno: direttamente accessibile dalla corte di pertinenza esclusiva presenta le finiture caratterizzate dalle pareti intonacati e tinteggiati, dal controsoffitto decorato in cartongesso, dalla pavimentazione in elementi di monocottura di forma quadrata con battiscopa dello stesso materiale; il vano è areato ed illuminato dal portone di accesso prima descritto dotato di vetrocamera e da una finestra a due ante in legno e vetro con grata di ferro verniciata in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. E' riscaldato da due elementi radiante in ghisa.

(Allegato n. 1: Foto n. 11-12-13-14-15-16)

Cucina abitabile: direttamente accessibile dalla corte di pertinenza esclusiva e comunicante con il vano soggiorno prima descritto, presenta le finiture caratterizzate dalle pareti intonacate e tinteggiate con l'aggiunta di rivestimento in mattonelle di ceramica di forma quadrata nella parete attrezzata a cucina fino all'altezza di circa 2 metri, dal soffitto intonacato e tinteggiato, dalla pavimentazione in elementi di monocottura di forma quadrata con battiscopa dello stesso materiale; la parete attrezzata a cucina presenta una nicchia con arco in pietra a facciavista ed è dotata degli attacchi per gli impianti tecnologici necessari, oltre alla predisposizione per lo scarico dei fumi.



Il vano è areato ed illuminato dal portone ad un'anta e mezzo prima menzionato dotato di vetrocamera e da una finestra con soglia in materiale lapideo ad anta e ribalta sempre in p.v.c. e vetrocamera in buone condizioni di manutenzione e conservazione. E' riscaldato da un elemento radiante in ghisa.

(Allegato n. 1: Foto n. 16-17-18-19-20)

Disimpegno zona giorno: accessibile dal locale soggiorno, serve un piccolo bagno; le finiture sono caratterizzate dalle pareti e dal soffitto intonacato e tinteggiato e dalla stessa pavimentazione del soggiorno.

E' dotato di due porte ad un'anta in legno in discreto stato di manutenzione e conservazione; quella servente il bagno presenta la specchiatura in vetro.

(Allegato n. 1: Foto n. 21)

Bagno a servizio della zona giorno: risulta caratterizzato dalla stessa pavimentazione in mattonelle di monocottura di forma quadrata e dal rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica sempre di forma quadrata per l'altezza di circa 2 metri, dal soffitto e parte delle pareti intonacate e tinteggiate, dagli impianti igienico sanitari funzionanti in vetro-china in buono stato di conservazione e manutenzione quali un lavandino, vaso igienico, un bidet, un piatto doccia in vetro-china con cabina in p.v.c., tutti dotati di rubinetteria in acciaio cromato; è presente l'impianto di areazione forzata ed è riscaldato da un elemento radiante in ghisa.

(Allegato n. 1: Foto n. 22-23-24)

Disimpegno zona notte: serve il bagno della zona notte, tre camere da letto, ed il fondo al piano interrato; le finiture sono caratterizzate dalle pareti e dal soffitto intonacato e tinteggiato e



dalla stessa pavimentazione della zona giorno.

E' areato ed illuminato da un finestrone in p.v.c. e vetrocamera dotato di soglia in materiale lapideo, ed è riscaldato da un elemento radiante in ghisa.

(Allegato n. 1: Foto n. 29-30-39-40)

Bagno a servizio della zona notte: risulta caratterizzato dalla pavimentazione in mattonelle di ceramica di forma quadrata e dal rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica sempre di forma quadrata per l'altezza di circa 2 metri, dal soffitto e parte delle pareti intonacate e tinteggiate, dagli impianti igienico sanitari funzionanti in vetro-china in buono stato di conservazione e manutenzione quali un lavandino, vaso igienico, un bidet, un piatto doccia in vetro-china con cabina in p.v.c., tutti dotati di rubinetteria in acciaio cromato; il vano è suddiviso in due porzioni separate da una porta in legno ad un anta, ed è presente una piccola finestra con infisso in alluminio, vetro e grata in ferro per l'areazione e l'illuminazione dello spazio afferente. E' riscaldato da un elemento radiante in ghisa.

(Allegato n. 1: Foto n. 25-26-27-28)

2 Camere da letto ad uso matrimoniale: entrambe presentano la porta di accesso ad un anta in legno tamburato, e sono entrambe di forma irregolare; sono caratterizzate dalla stessa pavimentazione in mattonelle di monocottura di forma quadrata con battiscopa dello stesso materiale, dalle pareti intonacate e tinteggiate; risultano entrambe areate ed illuminate da una finestra ad anta e ribalta in p.v.c., vetrocamera e persiana in alluminio con soglia in materiale lapideo. Entrambe riscaldate da elemento radiante in alluminio.



(Allegato n. 1: Foto n. 31-32-33-37)

(Allegato n. 1: Foto n. 34-35-36-38)

1 Camera da letto ad uso matrimoniale: presenta la porta di accesso ad un'anta in legno tamburato, ed è caratterizzata dalla pavimentazione in mattonelle di monocottura di forma rettangolare con battiscopa dello stesso materiale, dalle pareti intonacate e tinteggiate; risulta areata ed illuminata da una finestra a due ante in p.v.c. e vetrocamera con soglia in materiale lapideo. E' riscaldata da un elemento radiante in alluminio. Attualmente viene utilizzato come studio.

(Allegato n. 1: Foto n. 41-42)

Infissi interni

Tutte le porte interne in buone condizioni di manutenzione e conservazione, sono ad un'anta in legno tamburato di varia fattura, alcune con specchiatura in vetro e complete di mostre e contro-mostre.

Infissi perimetrali

Tutti i vani, ad eccezione dei due bagni, presentano le superfici ed i volumi afferenti illuminati ed areati a mezzo di finestre e/o finestroni di buona qualità in p.v.c. corredati di vetrocamera, rinnovati in occasione dei lavori; sono dotati altresì di soglia in materiale lapideo, ed in parte protetti esternamente da persiane in alluminio.

Finiture

Globalmente i locali presentano un livello di finitura ed uno stato di conservazione e manutenzione buono; alcuni divisori interni sono stati realizzati in cartongesso.

Impianti

Gli impianti presenti, funzionanti e realizzati



sottotraccia, sono in normale stato di conservazione e manutenzione e riguardano quello elettrico d'illuminazione dotato di prese e punti di comando, TV, quello idrico, di riscaldamento del tipo autonomo alimentato da una caldaia murale a gas metano, per la produzione di acqua calda sanitaria e di alimentazione dell'impianto di riscaldamento con vani riscaldati con elementi radianti in alluminio e/o ghisa.

La superficie lorda complessiva del piano terra è di circa 146,00 m².

Fondo al piano Primo Sottostrada

Dall'abitazione attraverso un vano scale protetto da ringhiera in ferro verniciato di protezione, si accede mediante una rampa di scale rivestite in mattonelle di graniglia a due locali pertinenziali destinati a fondi posti al piano interrato; i due vani sono separati da un fondello divisorio privo in infisso e trovati in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Modeste sono le finiture rilevate in loco, tipiche di un fondo, caratterizzate dalla pavimentazione in battuta di cemento, dalle pareti interrate prive di intonacatura ed afflitte da estese e consistenti tracce di umidità, dal soffitto in latero-cemento del solaio, tinteggiato al grezzo e privo di intonacatura; nel vano più piccolo è collocata la caldaia murale dell'impianto di riscaldamento.

L'areazione e l'illuminazione è fornita da due piccole aperture perimetrali dotate di infissi in alluminio e vetro posti a livello del piano stradale in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

L'impianto elettrico d'illuminazione presente dotato di prese e punti di comando risulta realizzato fuori traccia.



(Allegato n. 1: Foto n. 29-30-43-44-45-46-47-48-49-50)

La superficie lorda complessiva dei fondi al piano primo sottostrada è di circa 32,00 m².

C) ACCERTAMENTI VARI

C1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento

E' stato accertato che:

- dalla relazione notarile ventennale del Dott. Fabio Orlandi, Notaio in Roma con studio in Via Ludovisi n. 35, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, del 08.06.2023, eseguita in base alle visure ipocatastali presso i competenti uffici ed esaminati i titoli di provenienza in relazione ai beni pignorati, alla data del 08.06.2023;

- dalla verifica esperita dallo Scrivente il 07.09.2023, presso i registri dell' Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare;

A tutto il 06.09.23 gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione, ubicati in via Adelmo Caini n. 104, frazione Torchiagina, catastalmente individuati al N.C.E.U. del Comune di Assisi, Foglio n. 3, particella n.ro 105/18, particella n.ro 202, particella n.ro 203, particella n.ro 204/4, particella n.ro 205/4, tutte graffate, risultano di proprietà dell'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà (1/1).

.....
Tale diritto di piena proprietà è pervenuta attraverso i seguenti atti di trasferimento:



Atto di Compravendita

del 02.08.2002 Rep. n.ro 189.917/30743, a rogito del Notaio Paolo Maria Pettinacci di Assisi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 02.09.2002, al reg. gen. n. 22038, reg. part. n. 15323, registrato a Perugia il 02.09.2002 Vol. 1T n. 1988.

Mediante tale atto, il signor [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED], il diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero della porzione immobiliare, fraz. Torchiagina, via A. Canini n. 104, censita al N.C.E.U. di Assisi, Foglio n. 3, particella n. 105/16, particella n. 203, particella n. 205/3, graffate.

Atto di Compravendita

del 02.08.2002 Rep. n.ro 189.917/30743, a rogito del Notaio Paolo Maria Pettinacci di Assisi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 02.09.2002, al reg. gen. n. 22039, reg. part. n. 15324, registrato a Perugia il 02.09.2002 Vol. 1T n. 1988.

Mediante tale atto, il signor [REDACTED] acquistava dalla signora [REDACTED] il diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero della porzione immobiliare, fraz. Torchiagina, via A. Canini n. 104, censita al N.C.E.U. di Assisi, Foglio n. 3, particella n. 105/17, particella n.ro 202, particella n.ro 204/3, graffate.

Le particelle riportate negli atti sono state oggetto di una
successiva Variazione in Soppressione:

Variazione in Soppressione n. 7022.1/2003 del 08.08.2003, pratica n. 255700, per fusione/ristrutturazione, con la quale venivano soppressi gli immobili identificati al Foglio n.ro 3, particella n.ro 105/16, particella n.ro 105/17, particella n.ro



202, particella n.ro 203, particella n.ro 204/3, particella n.ro 205/3 e costituito l'immobile identificato al Foglio n. 3, particella n.ro 105/18, particella n.ro 205/4, particella n.ro 204/4, particella n.ro 202, particella n.ro 203, graffate (oggetto della presente procedura di esecuzione).

(Allegato n. 3 : Doc. ipo-catastale: Visure aggiornate, Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, Copia atto di trasferimento)

C2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili

E' stato accertato, che nell'abitazione oggetto di pignoramento ubicata in Via Adelmo Caini n. 104, frazione di Torchiagina, Comune di Assisi (Perugia), vi risiede la famiglia anagrafica composta dall'esecutato.

L'abitazione pertanto non risulta occupata da terzi.

.....

C3. Accertamenti Spese Condominiali

Lo Scrivente, accertava che i beni in oggetto non sono riuniti in condominio.

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

Dalla verifica esperita dallo Scrivente il 07.09.2023, presso la CC.RR.II. di Perugia, a tutto il 06.09.2023, veniva accertato che sui beni pignorati, nel ventennio preso in esame, gravano le stesse formalità pregiudizievoli riportate nella Relazione Notarile Ventennale del Dott. Fabio Orlandi, Notaio in Roma con studio in Via Ludovisi n. 35, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, eseguita a tutto il 08.06.2023, riportata agli atti, quali:

Verbale di Pignoramento Immobili, emesso dal Tribunale di



Perugia, Repertorio n.ro 61409 del 27.04.2023, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 08.06.2023, al reg. gen. n. 16479, reg. part. n. 11652, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di piena proprietà (1/1) sulla porzione immobiliare pignorata costituita dall'immobile identificato al Foglio n. 3, particella n.ro 105/18, particella n.ro 204/4, particella n.ro 205/4, particella n.ro 202, particella n.ro 203, graffate.

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

1 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

//

(Allegato n. 3: Doc. ipo-catastale: Visure aggiornate, Nota di Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili, Copia Atto di trasferimento)

.....
C5. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini, mediante consultazione del P.R.G. Parte Operativa e Norme Tecniche di Attuazione, accertando che il bene immobile oggetto della presente procedura di esecuzione è ricompreso nella "Zona TBi1"- Tessuti di formazione recente prevalentemente residenziali consolidati;



trattasi di zone prevalentemente residenziali consolidate che danno luogo a tessuti a maggior livello di saturazione, dove è consentita la trasformazione e ristrutturazione degli edifici esistenti o la loro demolizione e ricostruzione secondo la consistenza edilizia esistente, se l'indice Uf esistente è uguale o superiore a 0,5 mq./mq. o nel rispetto di tale limite se l'indice, riferito allo stato di fatto è inferiore.

La costruzione della palazzina risulta ante "1967"; l'unità immobiliare oggetto della presente procedura di esecuzione è stata interessata da lavori di ristrutturazione con variazione d'uso ad abitazione, autorizzata dal Comune di Assisi con:

Concessione Edilizia n. 251 del 21.06.2002;

Variante in corso d'opera n. 150 del 07.04.2003.

Per la stessa unità immobiliare risulta rilasciata L'Autorizzazione di Agibilità n. 66/2003 del 30.10.2003.

La documentazione catastale è stata aggiornata in seguito ai lavori di ristrutturazione sopra richiamati.

(Allegato n. 4: Copia Concessioni, elaborato grafico di progetto, Agibilità, Cartografia PRG)

Conformità edilizia-urbanistica

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente relativa ad i titoli abilitativi e concessori assentiti, lo Scrivente accertava alcune e lievi difformità sanabili, e riguardanti una diversa rappresentazione planimetrica delle dimensioni dei singoli vani, e di alcuni elementi divisorii interni come quello dei fondi al piano interrato.

A seguito della sanatoria, dovranno essere depositate le planimetrie catastali aggiornate.

Tutte le spese e gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale



saranno a carico dell'aggiudicatario.

(Allegato n. 1: Documentazione Fotografica)

(Allegato n. 4: Documentazione Edilizia)

C6. Accertamenti catastali

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

*Abitazione al Piano Terra, Fondo al Piano Primo Sottostrada
e Corte di Pertinenza*

**N.C.E.U. Comune di Assisi (Perugia), Foglio n. 3, particelle:
n. 105 sub. 18, n. 202, n. 203, n. 204 sub. 4, n. 205 sub. 4
(tutte graffate)**

Zona Censuaria: 2 - Categoria: A/2 - Classe: 1 - Consistenza: 7
vani - Dati di Superficie: Totale: 164 mq. (Totale escluse aree
scoperte: 162 mq. - Rendita: €. 614,58 - Indirizzo: Frazione
Torchiagina, Piano S1-T

Intestatari:

[REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1.

Confinanti:

pubblica via, salvo altri.

Dati derivanti da:

1. Variazione del 08.08.2003 Pratica n. 255700 in atti dal 08.08.2003
FUSIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 7022.1/2003)-
Classamento e rendita validati; immobili soppressi originari partt.



nn. 105/16, 105/17, 202, 203, 204/3, 205/3

Variazione in Soppressione n. 7022.1/2003 del 08.08.2003, pratica n. 255700, per fusione/ristrutturazione, con la quale venivano soppressi gli immobili identificati al Foglio n.ro 3, particella n.ro 105/16, particella n.ro 105/17, particella n.ro 202, particella n.ro 203, particella n.ro 204/3, particella n.ro 205/3 e costituito l'immobile identificato al Foglio n. 3, particella n.ro 105/18, particella n.ro 205/4, particella n.ro 204/4, particella n.ro 202, particella n.ro 203, graffate.

2. Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015; Planimetria presentata 08.08.2003, prot. 000255700;
3. La consistenza catastale dell'edificio è stata aggiornata nell'anno 2003 successivamente ai lavori di cambio di destinazione d'uso.

(Allegato n. 2 :Documentazione catastale: Mappa censuaria, Visure storiche, Planimetrie Catastali, Elaborato Planimetrico)

Conformità Catastale

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco, e quanto riportato nelle planimetrie assentite amministrativamente, sono state accertate delle difformità catastali riguardanti:

- a) la rappresentazione planimetrica delle dimensioni del fabbricato e delle dimensioni di alcuni vani;
- b) la rappresentazione planimetrica di alcuni divisori interni;
- c) la rappresentazione ed identificazione nell'elaborato planimetrico delle particelle graffate, costituenti il cespite, attualmente non aggiornato a seguito della variazione in soppressione; l'assenza dell'elenco dei subalterni aggiornato.
- e) la rappresentazione in mappa, dell'esatta perimetrazione



della porzione di fabbricato.

Tali difformità catastali, andranno regolarizzate mediante comunicazione della variazione tramite procedura DOCFA inviando telematicamente all'Agenzia del Territorio le planimetrie catastali aggiornate, l'elaborato planimetrico aggiornato, nonché la correzione nella visura dell'indirizzo (variazione della toponomastica). Occorrerà altresì inserire correttamente in mappa il fabbricato; il tutto con costi ed oneri posti a carico dell'aggiudicatario.

(Allegato n. 2 :Documentazione catastale: Mappa censuaria, Visure storiche, Planimetrie Catastali, Elaborato Planimetrico)

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

D) VALUTAZIONE

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

Misurazioni delle consistenze

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

a) della superficie lorda comprensiva della superficie calpestabile, dei muri maestri e dei tramezzi; i muri interni ed esterni vengono computati per intero fino a 50 cm. se esclusivi, mentre nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri se in comune;

b) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (fondi, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, corti esclusive, giardini ecc.).



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

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

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

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

Calcolo delle consistenze

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

Criterio di stima adottato

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

La ricerca è eseguita sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona, delle quotazioni OMI a cura dell'Osservatorio



Mercato immobiliare e Servizi estimativi dell'Agenzia delle Entrate del listino dei prezzi accertati presso la Borsa Immobiliare edita dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria per la zona di riferimento, dell'ubicazione dei beni in oggetto, della posizione ed esposizione, della loro morfologia, dell'accessibilità, consistenza, della destinazione d'uso, oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare.

Il valore unitario di mercato adottato, terrà conto dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile, della condizione dell'immobile in cui si trova con i vizi e difetti descritti, così come risulta nella descrizione analitica.

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

Per la determinazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere e che conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell'immobile, si procederà in maniera sintetica.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Consistenze

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

Abitazione al P. Terra con Fondo al P. Primo Sotto-strada e Corte di pertinenza

Superficie residenziale

Soggiorno/Ingresso:	30,76 m ²
---------------------	----------------------



Cucina abitabile:	12,45 m ²		
Disimpegno z. giorno:	2,17 m ²		
Bagno zona giorno:	5,62 m ²		
Disimpegno z. notte:	11,15 m ²		
Bagno zona notte:	4,38 m ²		
Camera da letto (studio):	14,68 m ²		
Camera da letto:	18,67 m ²		
Camera da letto:	<u>19,32 m²</u>		
Totale residenziale	119,20 m ² - 146,00 m ²	1	146,00 m²

Fondo al P. Primo Sotto-strada

Fondo:	<u>24,32 m²</u>		
Totale	24,32 m ² - 32,00 m ²	0,50	16,00 m²
Corte	25,00 m ² - 25,00 m ²	0,10	2,50 m²
Totale Superficie Convenzionale Vendibile:			164,50 m²

Valutazione

Abitazione con Fondo e Corte di pertinenza

Superficie convenzionale vendibile: 164,50 m²

Valore unitario: 1.000,00 €/m²

Valore di mercato: 164,50 m² x 1.000,00 €/m² = €. 164. 500,00

Riepilogo

Valore di mercato: €. 164. 500,00

Riduzione del valore del 5% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 164.500,00) €. 8. 225,00

Prezzo base di vendita: €. 156. 275,00

€. 156. 275,00 rappresenta il valore del diritto di proprietà del cespite realizzata in conformità ai titoli abilitativi e/o sanabile

Detrazioni

Per la determinazione dei costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale, che



conseguentemente dovranno essere detratti dal valore dell'immobile, si procederà in maniera sintetica, come qui di seguito:

1) Oneri per SCIA in Sanatoria (difformità edilizie):

Onorari e Spese tecniche per SCIA in Sanatoria

(I.V.A. ed oneri accessori come per legge).....	€.	2. 500,00
Oblazioni (circa).....	€.	1. 200,00
Diritti di segreteria (circa) e Spese varie	€.	<u>325,00</u>
Totale	€.	4. 025,00

2) Oneri per regolarizzazione catastale:

Oonorari e Spese tecniche per Dichiarazione Docfa per deposito planimetria catastale aggiornata, variazione per corretto inserimento in mappa del fabbricato, aggiornamento elaborato planimetrico a seguito della variazione per soppressione delle particelle, variazione toponomastica.

(I.V.A. ed oneri accessori compresi).....	€.	2. 250,00
Totale Generale 1) + 2):	€.	6. 275,00

(€. 4.025,00 + €. 2.250,00)

€. 6.275,00 rappresenta il costo che l'aggiudicatario dovrà sostenere per le regolarizzazioni.

Determinazione del Valore del diritto di proprietà

(prezzo a base d'asta)

Valore del diritto di proprietà del cespite

conformi e/o sanabili	€.	156. 275,00
a detrarre: costi per la regolarizzazione	€.	<u>6. 275,00</u>

Totale Diritto di proprietà €. 150. 000,00

Prezzo a base d'asta da inserire nel

l'emanando Bando di vendita (lotto unico) €. 150. 000,00

Il valore del bene ricomprende i diritti e gli obblighi sulle parti comuni a norma di legge.



E) FORMAZIONE DEL LOTTO N. 1

Per la descrizione del lotto n. 1 si rimanda al Bando di Vendita nell'allegato n. 6.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia lì, 27 gennaio 2024

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Guido Capuccini)



ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Documentazione Catastale: Mappa Censuaria - Visure per immobile - Planimetrie Catastali - Elaborato planimetrico;
- 3) Documentazione ipo-catastale: Visure aggiornate, Nota di trascrizione verbale di pignoramento immobili, Copia atto di provenienza;
- 4) Documentazione Edilizia;
- 5) Copia notifiche Inizio Operazioni Peritali e Verbale di primo accesso Custode IVG;
- 6) Bando di vendita (trasmesso su file separato)

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Guido Capuccini)





