

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Afferente all'Esecuzione Immobiliare n. 238/2023 R.G. Es.

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.

Esecutante

Avv. Enrica Maria Ghia

Avv. Lucio Ghia

CONTRO:

██

██

contumacia

Esecutati

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Fioroni, con ordinanza del 15.11.2023 notificata il 15.11.2023, 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 15.11.2023 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 eseguiti;

- 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 procedente;

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento della titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini



della stima;

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

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

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

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



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

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

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

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio



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

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

- 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 21.05.2024 ore 11,30 poi differita a quella del 08.10.2024 ore 9,00.

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 11 Dicembre 2023 alle ore 14,30; lo Scrivente pertanto provvedeva in data 22.11.2023 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 loc. Mugnano, Comune di Perugia, Via della Cooperativa n. 6, individuando insieme all'incaricato dell'I.V.G. geom. Fabio Africani il bene oggetto della presente procedura di esecuzione, costituito da un'abitazione da cielo a terra con fondo, corte di pertinenza e soffitta facente parte di una palazzina di maggior consistenza.

Pertanto lo Scrivente e l'incaricato dell'I.V.G., procedevano all'inizio delle operazioni peritali, eseguendo un primo accesso al fondo a piano terra comunicante con la corte di pertinenza, all'abitazione con soffitta poste ai piani 1°-2°-3° di una palazzina ubicata in via della Cooperativa n. 6, località Mugnano, Comune di Perugia, alla presenza della sig.ra [REDACTED] (in qualità di moglie del figlio degli esecutati) e del sig. [REDACTED] (in qualità di nipote degli



esecutati), ai quali 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 verbali e notifiche dell'inizio operazioni peritali).

Le operazioni peritali sono proseguite anche in altre date, autonomamente dal C.T.U. alla presenza sempre della sig.ra [REDACTED] (in qualità di moglie del figlio degli esecutati), del sig. [REDACTED] (in qualità di nipote degli esecutati), e del [REDACTED] (in qualità di figlio degli esecutati), al fine di accertava la conformità dei luoghi agli strumenti edilizi ed urbanistici, provvedendo a terminare le operazioni di rilievo.

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 Perugia, 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;**



non riportata nella sezione immobili della nota di trascrizione del Verbale di pignoramento sopra menzionato.

La Banca nazionale del Lavoro S.p.a. ha notificato atto di precetto in data 11.07.23 con l'intimazione di pagamento della somma di €. ██████████ oltre spese legali ed occorrente, interessi etc.

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

.....
B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito da un'abitazione di tipo economica con piccola corte di pertinenza esclusiva, che si sviluppa su 4 livelli di piano, facente parte di un fabbricato da ristrutturare di maggiore consistenza, ubicata in via della Cooperativa n. 6, loc. Mugnano, Comune di Perugia.

Il fabbricato comprendente il bene oggetto della presente procedura di esecuzione, è ubicato nella frazione di Mugnano, lungo la via principale, caratterizzata da edifici di carattere prevalentemente residenziale, alcuni dei quali ristrutturati, con negozi e/o attività terziarie a piano terra, dotata di tutte le infrastrutture di carattere primario e secondario.

L'abitazione comprende a piano terra un fondo ed una corte di pertinenza di proprietà esclusiva; il fondo è sempre accessibile da via della Cooperativa, attraverso un portone posto accanto a quello principale che permette l'accesso ai piani superiori del fabbricato.

Le superfici residenziali dell'abitazione si sviluppano in parte del piano primo della palazzina e su tutto il piano secondo; il



cespite comprende anche una soffitta occupante l'intero terzo piano di sottotetto accessibile dall'interno dell'abitazione.

La residua parte del piano terra e del piano primo del fabbricato è occupata da un'altra unità immobiliare estranea alla presente procedura di esecuzione, individuata al N.C.E.U. del Comune di Perugia dalla particella n. 98 sub. 11 con relativa corte di pertinenza esclusiva particella n. 1200 sub. 1.

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

Dal rilievo aerofotogrammetrico E.I.R.A. con volo del 1967 (pubblicato 1968), è stato possibile accertare che il fabbricato risulta costruito ante 1967; non essendo stati reperiti titoli edilizi autorizzatori (Concessioni Edilizie, Permesso a Costruire, Agibilità etc.), non ci sono prove che testimoniano la sua irregolarità edilizia.

Il fabbricato risulta realizzato in gran parte con struttura in muratura di pietrame faccia a vista, solai di piano e di copertura in legno e pannelle gronda reggente canali e discendenti pluviali e manto di copertura di tegole e coppi; sul retro-prospetto che si affaccia sulla corte, una porzione del fondo a piano terra e dell'abitazione al piano primo è stata realizzata come addizione al fabbricato storico, in muratura con prospetti intonacati e tinteggiati che verte in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 14-15-19-20)

Anche la porzione in muratura faccia a vista, non essendo stata oggetto di lavori di ristrutturazione, risulta in modesto stato di manutenzione e di conservazione e necessita di interventi di ristrutturazione; la struttura in muratura presenta in alcuni punti



lesioni agli intonaci.

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

L'abitazione risulta così composta:

Piano terra: Fondo con accesso indipendente, costituito da tre vani ed una corte di pertinenza esclusiva accessibile dal fondo stesso;

Piano primo: Abitazione costituita da tre camere (di cui uno senza aperture perimetrali), un bagno ed un disimpegno;

Piano secondo: Abitazione costituita da una Cucina, tre camere di cui una utilizzata come soggiorno, un w.c. ed un disimpegno;

Piano terzo: Soffitta raggiungibile attraverso una scala interna all'abitazione al piano secondo;

Sono parte esclusiva dell'abitazione le scale ed i pianerottoli di collegamento tra il primo-secondo-terzo piano; il pianerottolo al piano primo serve un piccolo terrazzo sempre di proprietà esclusiva dell'abitazione.

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

Il cespite comprende anche i diritti di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ sul vano scala dal piano terra al piano primo e sul piccolo locale di deposito sito al piano primo (particella n. 98 sub. 8), il locale di deposito (particella n. 98 sub 12: pianerottolo al piano primo) oltre che i diritti di comproprietà sul vano ingresso al piano terra (Bene Comune non censibile: particella 98 sub. 6), nonché sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato; tutto in virtù di quanto stabilito nell'atto di provenienza dell'immobile e quanto individuato nell'elenco dei subalterni assegnati dell'elaborato planimetrico.

(Allegato n. 1: Foto n. 21-22-23-24)



(Allegato n. 2: Elaborato Planimetrico).

Tali parti comuni risultano in normale stato di manutenzione e conservazione; le finiture sono vetuste e caratterizzate dalla pavimentazione dell'ingresso, dei gradini e del pianerottolo in mattonelle di graniglia, dalle pareti e dai soffitti intonacati e tinteggiati che necessitano degli interventi di manutenzione.

Il portone principale d'ingresso comune alle due unità abitative, è in legno con superficie bugnata a due ante con mezzaluna in legno e vetro per l'illuminazione, montato su stipiti abbelliti da stucco tinteggiato; sia il portone che il decoro tinteggiato dello stipite, necessitano degli interventi di manutenzione ordinaria.

(Allegato n. 1: Foto n. 21)

SUPERFICI CALPESTABILI RESIDENZIALI

Abitazione ai piani 1°-2°: circa 138,00 m², altezza d'interpiano variabile da metri 2,50 a metri 2,74

SUPERFICI CALPESTABILI PERTINENZIALI

Fondo al piano T.: circa 53,90 m², altezza d'interpiano variabile da metri 2,60 a metri 3,00

Soffitta al piano 3°: circa 85,00 m², altezza max. 1,50 metri

Balcone al Piano 1°: circa 3,00 m²

Corte di pertinenza a piano T.: circa 45,00 m².

Fondo al piano Terra

Descrizione analitica del Fondo

L'abitazione comprende a piano terra un fondo, accessibile direttamente da via della Cooperativa, attraverso un portone posto accanto a quello principale; il portone risulta in legno a due ante in modesto stato di conservazione.



(Allegato n. 1: Foto n. 6)

Il fondo è costituito da tre vani comunicanti fra loro.

Il primo vano accessibile dal portone precedentemente descritto, presenta le finiture limitate alla pavimentazione in massetto di cemento al grezzo, al soffitto costituito da un vecchio solaio con doppia orditura di travi in legno e pianelle, alle pareti parzialmente intonacate senza finitura e tinteggiate; le caratteristiche di tali finiture evidenziano l'assenza di interventi di riparazione o di manutenzione e pertanto versano in cattivo stato di conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 7-8)

Un arco in muratura di pietrame a sesto ribassato conduce al secondo vano con finiture limitate alla pavimentazione in massetto di cemento al grezzo, al soffitto costituito dallo stesso solaio del vano precedente, alle pareti in muratura di pietrame in parte intonacate al grezzo senza finitura; anche per tale vano le caratteristiche delle finiture evidenziano l'assenza di interventi di riparazione o di manutenzione e pertanto versano in cattivo stato di conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 9-10)

Salendo due gradini, attraverso un apertura priva di infisso ricavata sulla muratura portante della palazzina, si accede all'ultimo vano del fondo, facente parte della porzione di edificio addizionato al fabbricato storico; le finiture sono limitate alla pavimentazione in massetto di cemento al grezzo, al soffitto costituito da un solaio in travi di ferro e tavelloni parzialmente intonacati al grezzo, alle pareti in muratura di mattoni intonacata al grezzo; anche per tale vano le



caratteristiche delle finiture sono di modesto livello qualitativo e vertono in modesto stato di conservazione.

Il vano ora in menzione è areato ed illuminato da due ampie finestre ed un finestrone ad un'anta, in ferro e monovetro di modesto livello qualitativo e prestazionale; dal finestrone è possibile accedere alla corte di proprietà esclusiva.

Tutti e tre i vani sono dotati del solo impianto elettrico funzionante provvisto di contatore e quadro elettrico, eseguito fuori traccia e privo di certificazione.

La Superficie lorda del fondo è di circa 61,40 metri.

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

Corte di pertinenza di proprietà esclusiva

Vi sia accede dall'ultimo vano del fondo precedentemente descritto e fa parte della stessa unità immobiliare; catastalmente è individuata al Foglio n. 333 dalla particella n. 1199 graffata con la particella n. 98/10 ed è della superficie di circa 45 mq.

Su parte della superficie insiste una tettoia in lamiera metallica in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Sono presenti opere di recinzione realizzate con paletti di ferro e rete metallica verniciata, muretti e ringhiera in ferro verniciata, posati in parte sui confini ed in parte al suo interno.

È dotata di una piccola porzione pavimentata con massetto di cemento; gli spazi residui sono occupati da siepi, prato, piante di oleandro, piante da frutto, officinali, ed arbusti spontanei.

(Allegato n. 1: Foto n. 14-15-16-17-18-19-20)

Abitazione ai piani Primo-Secondo

Soffitta al piano Terzo



Descrizione analitica del Piano Primo

Vi si accede dal pianerottolo comune posto al piano primo attraverso un'apertura priva di infisso.

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

La superficie residenziale al piano prima risulta così ripartita: disimpegno (superficie calpestabile di circa 6,25 m²), camera da letto con affaccio sulla via principale (superficie calpestabile di circa 12,72 m² - altezza d'interpiano 2,80 m.), camera priva di aperture perimetrali (superficie calpestabile di circa 17,49 m² - altezza d'interpiano 2,73 m.), bagno (superficie calpestabile di circa 6,51 m² - altezza d'interpiano controsoffittato circa 2,28 m.), camera con affaccio sulla corte di pertinenza (superficie calpestabile di circa 10,06 m² - altezza d'interpiano 2,74 m.).

La Superficie lorda del piano primo è di circa 61,40 metri.

Le finiture della superficie residenziale ora in menzione sono costituite da:

Disimpegno: presenta le finiture in modesto stato di manutenzione e conservazione, caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di graniglia di forma quadrata, dalle pareti e dal soffitto in travi di legno intonacato e tinteggiato.

(Allegato n. 1: Foto n. 25-33)

Camera priva di aperture perimetrali: risulta accessibile dal disimpegno del piano primo attraverso una porta ad un'anta in legno verniciata; è priva di aperture perimetrali e permette l'accesso alla porzione di superficie residenziale addizionata alla palazzina originaria.

Le finiture in normale stato di manutenzione e conservazione sono caratterizzate dalla pavimentazione in



mattonelle di graniglia di forma quadrata, dalle pareti e dal soffitto in travi legno intonacato e tinteggiato.

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

Camera con affaccio sulla corte di pertinenza: risulta accessibile dalla precedente camera attraverso un finestrone a due ante in legno e mono vetro tipico delle aperture perimetrali; le finiture in modesto stato di manutenzione e conservazione sono caratterizzate dalla pavimentazione in laminato, dalle pareti intonacate e tinteggiate, dal soffitto incompleto e realizzato con elementi di lamiera metallica.

L'infisso per l'illuminazione e l'areazione del vano afferente è costituito in ferro e mono vetro e verte in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

(Allegato n. 1: Foto n. 29-30-31)

Bagno: risulta accessibile dalla precedente camera attraverso una porta ad un'anta in legno e vetro, ed è caratterizzato dalla pavimentazione in mattonelle di graniglia, dal rivestimento alle pareti in mattonelle di ceramica, dalle restanti porzioni di pareti e dai soffitti intonacati e tinteggiati.

È dotato di elementi igienico-sanitari in vetro-china dotati di rubinetteria in normale stato di manutenzione e conservazione quali: vaso igienico, bidet, vasca da bagno, lavandino; c'è la predisposizione per una lavatrice ma con scarico eseguito fuori traccia ed attualmente collegato sulla vasca da bagno. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldabagno elettrico.

Normale è lo stato di manutenzione e conservazione

(Allegato n. 1: Foto n. 32)

La camera servente il bagno, prima descritti fanno parte



della superfetazione addizionata al fabbricato originario.

(Allegato n. 1: Foto n. 19-20)

Camera da letto matrimoniale: risulta accessibile dal disimpegno del piano primo attraverso una porta ad un'anta in legno; è dotata di una finestra con affaccio sulla via principale del tipo a due ante in legno e mono vetro con soglia in materiale lapideo e persiane in legno verniciate del tipo a gelosia.

L'infisso perimetrale è vetusto e necessita dell'opera di manutenzione ordinaria.

Le finiture in normale stato di manutenzione e conservazione sono caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di graniglia di forma quadrata, dalle pareti e dal soffitto in travi legno intonacato e tinteggiato.

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

Finiture ed Impianti abitazione piano primo: Tutte le finiture della superficie residenziale del piano primo risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione e sono tipiche di un'abitazione che non ha subito interventi di ristrutturazione, compresi gli infissi perimetrali che andrebbero sostituiti con infissi vetrocamera oppure migliorati con interventi di manutenzione.

Gli infissi interni sono di modesta fattura dotati di mostre e contro-mostre.

Anche la porzione di abitazione addizionata al fabbricato storico, risulta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Tutte le superfici residenziali sono prive dell'impianto termico di riscaldamento; è presente quello idrico, uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua sanitaria ad



uso del bagno, l'impianto TV ed elettrico funzionante dotato di prese e punti di comando, eseguito fuori traccia.

Dal disimpegno si accede ad un pianerottolo e alla rampa di scala di proprietà esclusiva che permette l'accesso alla restante parte della superficie residenziale posta al piano secondo; le finiture sono vetuste in mediocre stato di manutenzione e conservazione che necessitano dell'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono caratterizzate dalla pavimentazione del pianerottolo in mattonelle di graniglia, dal rivestimento dei gradini in elementi rettangolari sempre in graniglia prive di battiscopa, dalle pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, da un corrimano metallico posizionato sulla rampa di scale.

Il pianerottolo è servente un balcone della superficie di circa 3,00 mq. dotato di ringhiera in ferro verniciata e pavimentazione in mattonelle di gres di forma rettangolare. L'infisso che permette l'accesso al terrazzo è costituito da un finestrone in legno e mono vetro con persiane in legno verniciate del tipo a gelosia e soglia in materiale lapideo; l'infisso è vetusto e necessiterebbe dell'opera di manutenzione ordinaria.

(Allegato n. 1: Foto n. 36-37-38-39)

Descrizione analitica del Piano Secondo

Vi si accede dalla rampa di scale precedentemente descritta attraverso una porta in legno tamburata ad un'anta in buono stato di manutenzione e conservazione.

(Allegato n. 1: Foto n. 36)

La superficie residenziale al piano secondo risulta così



ripartita: pianerottolo/scala piano 1°-2° (superficie calpestabile di circa 4,15 m²), disimpegno (superficie calpestabile di circa 3,78 m²), cucina abitabile (superficie calpestabile di circa 20,58 m²), camera uso matrimoniale con affaccio via principale (superficie calpestabile di circa 19,70 m²), w.c. (superficie calpestabile di circa 1,54 m²), camera adibita a soggiorno (superficie calpestabile di circa 17,66 m²), camera con affaccio sulla corte di pertinenza (superficie calpestabile rispettivamente di circa 17,54).

La Superficie lorda del piano secondo è di circa 98,40 metri; l'altezza d'interpiano è di 2,50 metri.

Le finiture della superficie residenziale ora in menzione sono costituite da:

Disimpegno: permette di servire l'accesso a tutti i vani componenti la superficie residenziale del piano secondo; è pavimentata con mattonelle in monocottura e presenta le pareti ed il soffitto intonacato e tinteggiato.

Cucina abitabile: risulta accessibile dal disimpegno attraverso una porta ad un'anta in legno verniciata con cornici; l'areazione e l'illuminazione avviene attraverso una finestra con affaccio dal prospetto principale in legno verniciata a due ante e mono vetro, con soglia in materiale lapideo, e persiane del tipo a gelosia in legno verniciate; l'infisso perimetrale è vetusto e necessita dell'opera di manutenzione.

Le finiture interne in mediocre stato di manutenzione e conservazione sono caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di graniglia di forma quadrata, dalle pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta di rivestimento in mattonelle di ceramica nella parete attrezzata a cucina, dalle restanti superfici delle pareti ed il soffitto intonacato e tinteggiato; risulta assente l'impianto di



adduzione del gas per uso domestico.

(Allegato n. 1: Foto n. 40-41-42-43)

Un'apertura priva di infisso conduce in un piccolo vano in mediocre stato di manutenzione e conservazione sempre destinato a cucina dotata di lavandino in vetro-china e parete rivestita in vecchie mattonelle di ceramica; presenta gli impianti idrici di adduzione fuori traccia e risulta areata ed illuminata da una piccola finestra in legno verniciata e monovetro priva di scuretti ma dotata di persiane esterne del tipo a gelosia in legno verniciate.

(Allegato n. 1: Foto n. 44-45)

Camera adibita a soggiorno: risulta accessibile dal disimpegno, attraverso una porta ad un'anta in legno verniciata con cornici; le finiture in mediocre stato di manutenzione e conservazione sono caratterizzate dalla pavimentazione corredata di battiscopa in legno, dalle pareti ed il soffitto intonacato e tinteggiato e dalla presenza di un caminetto in mattoncini faccia vista.

L'areazione e l'illuminazione della superficie afferente avviene da una finestra con affaccio sulla corte di pertinenza, che necessita dell'opera di manutenzione, del tipo a due ante in legno verniciata e mono vetro con scuretti verniciati e persiane in legno a due ante del tipo a gelosia; è provvista di soglia esterna.

(Allegato n. 1: Foto n. 46-47-48)

Camera da letto matrimoniale: risulta accessibile dal disimpegno del piano primo attraverso una porta ad un'anta in legno verniciata con cornici; è dotata di una finestra con affaccio dal prospetto principale del tipo a due ante in legno verniciata e mono vetro con scuretti in legno verniciati, soglia esterna e persiane in legno verniciate del tipo a gelosia.



L'infisso perimetrale è vetusto e necessita dell'opera di manutenzione ordinaria.

Le finiture in mediocre stato di manutenzione e conservazione sono caratterizzate dalla pavimentazione in laminato corredato di battiscopa in legno, dalle pareti e dal soffitto intonacato e tinteggiato.

(Allegato n. 1: Foto n. 49-50)

Camera da letto matrimoniale: risulta accessibile dal disimpegno del piano primo attraverso una porta ad un'anta in legno verniciata con cornici; è dotata di una finestra con affaccio sulla corte del tipo a due ante in legno verniciata e mono vetro con scuretti in legno verniciati, soglia esterna e persiane in legno verniciate del tipo a gelosia.

L'infisso perimetrale è vetusto e necessita dell'opera di manutenzione ordinaria.

Le finiture in mediocre stato di manutenzione e conservazione sono caratterizzate dalla pavimentazione in parquet corredato di battiscopa in legno, dalle pareti e dal soffitto intonacato e tinteggiato.

(Allegato n. 1: Foto n. 51-52)

W.C.: di piccole dimensioni, risulta accessibile dal disimpegno attraverso una porta tamburata ad un'anta in legno, ed è caratterizzato dalla pavimentazione in mattonelle di monocottura corredato di battiscopa in legno, dalle pareti intonacate e tinteggiate prive del rivestimento, dal soffitto intonacato e tinteggiato; le finiture sono di modesto livello qualitativo e gli impianti idrici di adduzione sono realizzati fuori traccia.

È dotato di vaso igienico e lavandino in vetro-china dotati di rubinetteria in normale stato di manutenzione e conservazione;



mancando il bidet, la doccia e/o vasca, e la produzione di acqua calda sanitaria, si ritiene che svolga un servizio insufficiente per la superficie residenziale del piano secondo ora in menzione.

L'areazione e l'illuminazione è garantita da una piccola finestra in legno verniciato e monovetro, con soglia esterna e priva sia degli scuretti interni che delle persiane esterne.

(Allegato n. 1: Foto n. 53)

Finiture ed Impianti abitazione piano secondo: Tutte le finiture della superficie residenziale del piano secondo risultano in mediocre stato di manutenzione e conservazione, anche se migliori di quelle del piano primo, e sono tipiche di un'abitazione che non ha subito interventi di ristrutturazione, compresi gli infissi perimetrali che andrebbero sostituiti con infissi vetrocamera oppure migliorati con interventi di manutenzione.

Gli infissi interni sono di modesta fattura dotati di mostre e contro-mostre.

Tutte le superfici residenziali sono prive dell'impianto termico di riscaldamento e della produzione di acqua calda sanitaria; è presente quello idrico e l'impianto TV ed elettrico funzionante dotato di prese e punti di comando, eseguito fuori traccia e prive della certificazione di conformità.

Descrizione analitica del Piano Terzo (soffitta)

Vi si accede dal piccolo vano destinato a cucina del piano secondo attraverso un'apertura posta non a livello del pavimento e chiusa da due ante in legno verniciate; dall'apertura di queste ante è possibile accedere ad un vano munito di scala in legno che permette l'accesso alla soffitta di proprietà esclusiva posta sul piano terzo di sottotetto.



(Allegato n. 1: Foto n. 54-55)

La soffitta è ricavata sul sottotetto, costituito da una copertura a doppia falda inclinata (capanna) la cui struttura in doppia orditura di travi e travicelli di legno con scempiato in piastrelle di laterizio tinteggiate, verte in cattivo stato di manutenzione e conservazione; l'altezza al colmo è di circa 1,50 metri, mentre in gronda solo di pochi centimetri, e quindi non praticabile.

Esistono vizi e difetti per infiltrazione di acqua meteorica e le condizioni di vetustà di tale struttura ne consigliano il suo rifacimento.

Mediocre è lo stato di finitura di tale vano caratterizzato dalla pavimentazione limitata solo in alcune porzioni dal massetto di cemento al grezzo; esiste qualche abbaino per l'illuminazione naturale delle superfici afferenti.

(Allegato n. 1: Foto n. 56-57-58-59-60)

La superficie lorda complessiva del piano soffitta è di circa 98,40 m²; l'intera superficie si trova ad un'altezza media inferiore ad 1,50 metri.

C) ACCERTAMENTI VARI

C1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento

Dalla certificazione notarile del Dott. Francesco Cesarini, Notaio in Anzola dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, sulla base delle visure effettuate presso i competenti Uffici del Catasto e del Territorio, alla data del 23.10.2023, nonché dalla verifica esperita dallo Scrivente il 26.02.24, presso i registri dell'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a tutto il 23.02.24 gli



██████████ a carico di ██████████ per atto Notaio Caiazza Alfredo del 01.08.2005, rep. 30425/11666 trascritto presso l'ufficio del Territorio di Perugia il 25.03.2016 al n. 7140 del reg. gen. e al n. 5199 del reg. particolare.

- Accettazione tacita di eredità a favore di ██████████
██████████ a carico di ██████████ per atto Notaio Caiazza Alfredo del 01.08.2005, rep. 30425/11666 trascritto presso l'ufficio del Territorio di Perugia il 25.03.2016 al n. 7141 del reg. gen. e al n. 5200 del reg. particolare.

Per Successione in morte di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e deceduto il ██████████ titolare della piena proprietà (particella n. 98/4), il bene è stato trasferito a:

██████████ nata a ██████████ il ██████████ la quota di 1/3 di piena proprietà;

██████████ nata a ██████████ il ██████████, la quota di 1/3 di piena proprietà;

██████████ nato a ██████████ il ██████████ la quota di 1/3 di piena proprietà;

.....
Compravendita

del 04.05.2005, Rep. n.ro 30007, ricevuto dal Notaio Caiazza Alfredo, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia il 03.06.2005, al reg. gen. n. 18983, al reg. part. n. 11146.

Alla suindicata ██████████ la piena proprietà della porzione già destinata al Foglio n. 333 particella n. 98 sub. 4 era pervenuta per la quota di 2/3 da:

██████████ nato a ██████████ il ██████████, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà;



██████████ nata a ██████████ il ██████████, titolare della quota di 1/3 di piena proprietà;

In forza di detto atto ██████████ diveniva piena proprietaria della porzione censita al Foglio n. 333 particella n. 98/4.

.....

Cronologia

Foglio 333 – Particelle graffate: 98 sub 2, 98 sub 9, 36

Testamento

Verbale di pubblicazione del Testamento in morte di ██████████ fu ██████████, deceduto il ██████████, del Notaio Antonio Biavati del 08.12.1923 rep. n. 14743 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Perugia il 17.05.1924 al n. 2027 del reg. generale e al n. 1687 del registro particolare.

Alla suindicata ██████████ la piena proprietà delle porzioni già destinate al Foglio n. 333 con la particella 98/2, 98/9 e 36 tra loro graffate era pervenuta in forza di tale Verbale di pubblicazione del testamento.

In forza di detto testamento l'eredità de quo veniva devoluta a ██████████ per la nuda proprietà e a ██████████ fu ██████████ per l'usufrutto.

Si segnala il decesso del signor ██████████ fu ██████████ avvenuto in data ██████████ come da:

Denuncia di Successione trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Perugia il 21.11.1929 al n. 6803 del registro generale e al n. 5410 del registro particolare.

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

C2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili



E' stato accertato, attraverso la certificazione dell'ufficio anagrafe del Comune di Perugia, attraverso il rilascio in data 28.06.24 del certificato di stato di famiglia, che nell'abitazione oggetto di pignoramento ubicata in Via della Cooperativa n. 6, località Mugnano, (Perugia), vi risiede la famiglia anagrafica così composta:

Esecutato: Sig. [REDACTED]

(c.f. [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED];

Esecutata: Sig.ra [REDACTED] (c.f.

[REDACTED]) nata in [REDACTED] il [REDACTED];

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (c.f.

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED];

[REDACTED] (c.f.

[REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED];

[REDACTED] (c.f.

[REDACTED]) nata in [REDACTED] il [REDACTED];

L'abitazione con Fondo, Soffitta e corte di pertinenza risulta occupata dalla parte eseguita, unitamente al proprio nucleo familiare ivi residenti; non risulta concessa in locazione a terzi.

(Allegato n. 6: Certificato Stato di Famiglia)

.....
C3. Accertamenti Spese Condominiali

Il cespite comprende anche i diritti di comproprietà pari ad 1/2 sul vano scala dal piano terra al piano primo e sul piccolo locale di deposito sito al piano primo (particella n. 98 sub. 8), il locale di deposito (particella n. 98 sub 12: pianerottolo al piano primo) oltre che i diritti di comproprietà sul vano ingresso al piano terra (Bene Comune non censibile: particella 98 sub. 6),



nonché sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato; tutto in virtù di quanto stabilito nell'atto di provenienza dell'immobile e quanto individuato nell'elenco dei subalterni assegnati dell'elaborato planimetrico.

(Allegato n. 2: Documentazione catastale: Elaborato planimetrico ed Elenco subalterni)

L'immobile non risulta riunito in condominio e pertanto non ci sono spese condominiali ordinarie e/o straordinarie deliberate.

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

Dalla verifica esperita dallo Scrivente il 26.02.24 presso la CC.RR.II. di Perugia, a tutto il 23.02.24, veniva accertato che sui beni pignorati gravano le stesse formalità pregiudizievoli riportate nella Certificazione Notarile Attestante le risultanze delle Visure Catastali e dei registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C), del Dott. Francesco Casarini Notaio in Anzola dell'Emilia iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, eseguita in base alla consultazione dei registri del Catasto competente e dei registri dell'Agenzia del Territorio competente, in ordine agli immobili oggetto di pignoramento, nel ventennio preso in esame, a tutto il 23.10.2023, riportata agli atti, quali:

Verbale di Pignoramento Immobili, emesso da UNEP Corte di Appello di Perugia, Repertorio n.ro 60 del 07.01.2016, trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia - Servizio di pubblicità immobiliare - in data 08.03.2016, al reg. gen. n. 5496, reg. part. n. 3974, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a. con sede in Roma (c.f. 09339391006), contro:



*DEL LAVORO S.p.a. con sede in Roma (c.f. 00651990582),
contro* [REDACTED] (c.f.

[REDACTED]) nato il [REDACTED] a [REDACTED], titolare
della quota di ½ di piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nata il [REDACTED] a
[REDACTED], titolare della quota di ½ di piena proprietà.

(grava la piena proprietà del bene censito al foglio n. 333 particella n. 98
sub. 10 graffata alla particella n. 1199)

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

2 PIGNORAMENTI IMMOBILIARI.

1 IPOTECA VOLONTARIA

Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

//

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

.....
C5. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici

Accertamenti Edilizi

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento
delle necessarie indagini finalizzate alla verifica della
conformità edilizia e urbanistica dei beni, inoltrando per via
telematica “Domanda per l’Accesso agli Atti e Documenti
Amministrativi relative alla ricerca delle Pratiche Edilizie”
presso il SUAPE del Comune di Perugia.

Lo Scrivente non avendo trovato negli atti di provenienza
alcun riferimento a Pratiche Edilizie, formulava la richiesta
oltre che per individuazione catastale anche per nominativo



degli intestatari facendo riferimento sia agli attuali proprietari che a quelli antecedenti dal 1923 quali: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

L'accesso agli atti veniva espletato mediante la trasmissione da parte degli Uffici Comunali (Edilizia Privata) allo Scrivente, della documentazione reperita negli archivi informatici e cartacei comunali, per posta elettronica certificata.

Dall'analisi di tale documentazione, lo Scrivente accertava che parte delle pratiche reperite non avevano per oggetto l'immobile pignorato ma quello confinante; altre erano completamente estranee all'oggetto d'indagine da parte dello Scrivente.

Un ulteriore accertamento ed approfondimento con il tecnico affidatario della pratica portava ad identificare una pratica edilizia (pratica n. 16480) prelevata nel 1981 per un'agibilità, ancora non restituita e quindi non presente negli archivi comunali; pratica edilizia intestata a [REDACTED]-[REDACTED].

A seguito degli accertamenti di cui sopra, lo Scrivente andava a concludere che:

- dall'esame della documentazione messa a disposizione dagli archivi informatici e cartacei comunali non sono stati reperiti titoli edilizi autorizzatori (Concessioni Edilizie, Permesso a Costruire, Agibilità etc);

- dal rilievo aerofotogrammetrico E.I.R.A. con volo del 1967 (pubblicato 1968), è possibile accertare che trattasi di un edificio costruito ante 1967; non ci sono pertanto prove che testimoniano l'irregolarità edilizia dell'immobile, e non



essendoci stati interventi edilizi successivi, si riterrà acquisita anche l'agibilità.

- dal punto di vista catastale l'attuale particella è originata per variazione, frazionamento, fusione e soppressione di precedenti unità immobiliari presenti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987; non sono state accertate difformità rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio.

Per completezza d'indagine, lo Scrivente precisa che eventuali lavori edili ammessi in quanto zona limitrofa al centro storico, di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell'art. 7 della L.R. 1/2015, nonché la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, con ampliamenti della volumetria nella misura massima del 20%, comporteranno per l'aggiudicatario degli oneri anche relativi ad incarico professionale da commissionare a tecnico abilitato che dovrà istruire e depositare una Pratica Edilizia, oltre a spese ed oneri amministrativi.

Eventuali lavori per la dotazione dell'impianto di riscaldamento, comporteranno per l'aggiudicatario anche degli oneri relativi ad incarico professionale da commissionare a tecnico abilitato che dovrà provvedere alla progettazione dell'impianto (Legge n. 10) con deposito, insieme alla certificazione di conformità degli impianti e Attestato di Qualificazione Energetica A.Q.E. oltre a spese ed oneri amministrativi.

A seguito di tali nuovi interventi l'aggiudicatario potrà richiedere l'agibilità che comporterà anche oneri relativi al deposito di un'ulteriore pratica firmata da tecnico abilitato con spese ed oneri amministrativi sempre a carico dell'aggiudicatario.

Accertamenti Urbanistici

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento



delle necessarie indagini urbanistiche, accertando che:

1) non sono presenti vincoli;

2) Dal P.R.G. del Comune di Perugia, parte operativa (Tav. 10) si desume che la destinazione urbanistica del bene è “Zona BA0 (art. 113 del TUNA) - Zone di Completamento e riqualificazione”.

Sulla base degli indirizzi dell’art. 24 del TUNA, per le zone BA perimetrare come zone edificate limitrofe ai centri storici non aventi caratteri di interesse storico culturale, all’interno dei diversi sviluppi storici, è stato individuato il nucleo urbano n. 158 (Mugnano); l’obiettivo è di favorire la riqualificazione ed il completamento in armonia con il contesto storico e paesaggistico circostante.

In tali zone sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1, dell’art. 7 della L.R. 1/2015, nonché la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con ampliamenti della volumetria nella misura massima del 20%.

In tali ambiti, che il PRG parte operativa perimetra come BA0, sono ammesse sopraelevazioni solo nei casi in cui l’altezza dell’edificio ampliato, o ricostruito, risulti minore o uguale all’altezza dell’edificio più alto tra quelli, presenti nella stessa BA0, direttamente confinanti con esso.

In tutti gli interventi devono essere osservate le seguenti prescrizioni: non sono ammesse alterazioni apprezzabili del profilo naturale del terreno; i muri di contenimento, di sottoscarpa, ecc. non possono avere altezze superiori a 60 cm.; non è ammesso l’uso di cemento a vista, la realizzazione di balconi e terrazze a sbalzo, di coperture piane e di portici



aggettanti; le porte, le finestre e i finestroni debbono avere forme e dimensioni coerenti con quelle tipiche degli edifici rurali umbri; per essi non è ammesso l'uso di materiali diversi dal legno; i trattamenti di finitura delle facciate devono prevedere l'uso della pietra o di mattoni o di intonaci a base di calce; le tinteggiature sono realizzate con prodotti non filmogeni e con colori sulla scala delle terre; i manti di copertura devono essere realizzati con coppi e tegole di laterizio naturale; i canali e le calate devono essere realizzati in lamiera zincata verniciata o in rame.

Conformità edilizia-urbanistica

Dall'esame del rilievo aerofotogrammetrico E.I.R.A. con volo del 1967 (pubblicato 1968), è possibile accertare che trattasi di un edificio costruito ante 1967 e che negli archivi comunali non risultano presenti titoli edilizi autorizzatori e/o concessori e l'Agibilità; non ci sono pertanto prove che testimoniano la sua irregolarità edilizia e per il fabbricato l'agibilità si riterrà acquisita, non avendo subito interventi edilizi successivi.

Anche dal punto di vista catastale non sono state accertate difformità rispetto alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio; l'attuale particella è originata per variazione, frazionamento, fusione e soppressione di precedenti unità immobiliari presenti dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

(Allegato n. 4: Documentazione Edilizia-Urbanistica)

C6. Accertamenti catastali

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di



2. Variazione del Classamento del 11.05.2006 Pratica n. PG0109051 in atti dal 11.05.2006 (Variazione di classamento n. 9179.1/2006);
3. Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

L'attuale particella è così distinta per variazione, frazionamento, fusione e soppressione delle precedenti unità immobiliari censite al Foglio n. 333 particella n. 36 graffato al Foglio n. 333 particella n. 98/2, Foglio n. 333 particella n. 98/4, Foglio n. 333 particella n. 98/9.

L'unità immobiliare già censita al Foglio n. 333 particella n. 36, graffato al foglio n. 333 particella n. 98/2 era tale dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'unità immobiliare già censita al Foglio n. 333 particella n. 98/4 era tale dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.

L'unità immobiliare già censita al Foglio n. 333 particella n. 98/9 (cat. A/3) era tale per variazione del 27.05.2005 n. 15312.1/2005 in atti dal 27.07.2005 della precedente unità immobiliare censita al Foglio n. 333 particella n. 98/1, tale da impianto meccanografico del 30.06.1987.

La particella n. 98/6 (bene comune) deriva dalla soppressione della part. n. 98/5.

Il terreno di pertinenza tipo mappale 172467/05 del 21.07.2005 Foglio n. 333 part. 1199 (ex 98/b) are 00.65 ente urbano.

(Allegato n. 2: Documentazione catastale: Visura storiche, Planimetria Catastale, Mappa Censuaria, Elaborato planimetrico)

Dal confronto tra quanto riportato nella planimetria catastale depositate presso l'Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco, non sono emerse difformità catastali.



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

D) VALUTAZIONE

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

Misurazioni delle consistenze

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

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

b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, portici;

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

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

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore di 50 cm.;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- d) 50% della superficie di fondi e autorimesse;
- e) 15% dei sottotetti non abitabili;



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

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperti (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 10%);
- b) 10% di corti e cortili (fino a 25 mq., l'eccedenza è calcolata al 2%);

Calcolo delle consistenze

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

Criterio di stima adottato

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

La ricerca è eseguita sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona, delle quotazioni OMI e del listino dei prezzi accertati presso la Borsa Immobiliare edita dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria per la zona di riferimento, dell'ubicazione dei beni in oggetto, della posizione ed esposizione, della loro morfologia, dell'accessibilità, consistenza, della destinazione d'uso, oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare.



Il valore unitario di mercato adottato, terrà conto dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile, della condizione dell'immobile in cui si trova 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.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Consistenze

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

Abitazione al Piano Primo (part. 98/10)

Superficie residenziale

Corridoio:	6,25 m ²			
Camera da letto:	12,72 m ²			
Camera cieca:	17,49 m ²			
Camera (superfetazione):	10,06 m ²			
Bagno (superfetazione):	<u>6,51 m²</u>			
Totale residenziale	53,00 m²	- 61,40 m²	- 1	- 61,40 m²

Balcone piano primo:	3,00 m ²	- 3,00 m ²	- 0,25	- 0,75 m²
----------------------	---------------------	-----------------------	--------	-----------------------------

Abitazione al Piano Secondo (part. 98/10)

Superficie residenziale

Scale p. 1-2 :	4,15 m ²			
----------------	---------------------	--	--	--



Cucina:	20,58 m ²
Disimpegno:	3,78 m ²
Soggiorno:	17,66 m ²
W.C.:	1,54 m ²
Camera da letto:	17,54 m ²
Camera da letto:	<u>19,70 m²</u>
Totale residenziale	85,00 m ² - 98,40 m ² - 1 - 98,40 m²

Soffitta al Piano Terzo (part. 98/10)

Superficie pertinenze H_{max} = 1,50 m. - H_{minimo} = 0,00 m.

Vani soffitta e scala : 85,00 m² - 98,40 m² - 0,15 - **14,76 m²**

Fondo al Piano Terra (part. 98/10)

Superficie pertinenze

1^ Vano: 19,45 m²

2^ Vano: 17,33 m²

Vano fondo

(superfettazione): 17,12 m²

Totale pertinenze: 53,90 m² - 61,40 m² - 0,5 - **30,70 m²**

Corte di pertinenza (part. 1199 graffata)

Corte

Superficie netta: 45 m² 25,00 m² - 25,00 m² - 0,10 - 2,50 m²

20,00 m² - 20,00 m² - 0,02 - 0,40 m²

Totale Corte **2,90 m²**

Totale Superficie Convenzionale Vendibile: 208,90 m²

(61,40 m² + 0,75 m² + 98,40 m² + 14,76 m² + 30,70 m² + 2,90 m²)

Valutazione

Abitazione con Soffitta e Fondo (part. 99/10) e Corte di Pertinenza (part.



1199)

Superficie convenzionale vendibile: 208,90 m²

Valore unitario: 600,00 €/m²

Valore di mercato: 208,90 m² x 600,00 €/m² = €. 125. 340,00

Riduzione del valore del 6% per assenza

di garanzia per vizi (su €. 125.340,00) €. 7. 520,40

Prezzo base: €. 117. 819,60

Arrotondamento €. 180,40

Prezzo base di vendita: €. 118. 000,00

€. 118. 000,00 rappresenta il valore del diritto di proprietà del cespite realizzata in conformità ai titoli abilitativi e/o sanabile

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. 7.

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia lì, 03 luglio 2024

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Guido Capuccini)



ALLEGATI

- 1) Documentazione Fotografica;
- 2) Documentazione Catastale: Mappa Censuaria - Visure storiche per immobile - Planimetrie Catastali – Elaborato Planimetrico;
- 3) Documentazione ipo-catastale: Visure aggiornate, Nota di trascrizione verbale di pignoramento immobili;
- 4) Documentazione Edilizia -Urbanistica:
rilievo aerofotogrammetrico E.I.R.A. 1967; estratto PRG;
- 5) Verbale operazioni peritali- Notifiche;
- 6) Documentazione anagrafica;
- 7) Bando di vendita (trasmesso su file separato)

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Guido Capuccini)





