

Geom. LUCA VERDOGLIAK
Strada Tiberina Sud 21d – 06135 Perugia
Tel. e Fax 07538581 – Cell. 3356651639

e-mail: lucavk@tecnoarea.net

PEC: luca.verdogliak@geopec.it

* * * * *

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n° 50/2023 R.G. Es.

Promossa:

- CREDIT AGRICOLE S.P.A., presso l'Avv. Giuseppe Caputi Via Pò n°
12 - 00198 – ROMA (RM). Creditore Procedente

contro:

- Esecutata

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Fioroni Sara,
nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, la S.V.I., il giorno 17
Luglio 2023 nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Luca Verdogliak.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di "Bene e
fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far
conoscere al Giudice la verità" entro la data prevista, provvedendo
prima di ogni altra attività, di controllare la completezza dei documenti
di cui all'Art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando
immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e



successivamente di rispondere ai seguenti quesiti, provvedendo, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, e previo accesso nell'immobile da valutare:

- 1) 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 del pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n° 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei



servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- 4) 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;
- 5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione - vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere



storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- 6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso.
- 7) 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 dell'eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;
- 8) 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 n° 724/94 e dell'Articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; 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 di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'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 dell'Art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

- 9) ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) 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.);

- 11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 12) 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;
- 13) 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 di 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 l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi, in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

14)a identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di Ordinanza di Divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15)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;

- 16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- 17) a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 18) a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso d'impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di



procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato pdf) ed ulteriore copia in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di Ordinanza di vendita in cui avrebbero dovuto essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascun immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione):

- a) file contenente perizia in PDF nativo, ulteriore copia della Perizia in formato Word, bozza Ordinanza di vendita, eventuale bozza di Ordinanza di divisione;
- b) eventuali allegati;
- c) file di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno);



d) attestazione di aver proceduto all'invio di una copia alle parti indicate al punto 14;

e) un secondo o terzo file con istanza di liquidazione documentata.

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente.

L'accettazione telematica sarà effettuata non appena perfezionato il deposito della copia di cortesia.

Il G.E. disponeva che il C.T.U. intervenisse all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria.

Il G.E. autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla Legge n° 675 del 31/12/1996 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

L'Udienza veniva fissata dal G.E. per il 14 dicembre 2023, alle ore



13:30.

Non venivano nominati C.T. di parte.

Il sottoscritto C.T.U., tramite comunicazione per Raccomandata e PEC (All. 1/1-6), comunicava alle parti, di iniziare le operazioni peritali presso i luoghi, in Via Arrigo Sarti n° 15, Perugia (PG), per il giorno 22 Agosto 2023 alle ore 14:20.

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

Il giorno 22/08/2023 alle ore 14:20 il C.T.U. accompagnato dal custode incaricato, si recava presso gli immobili oggetto dell'esecuzione in Via Arrigo Sarti n° 15, Perugia (PG), per i rilievi e gli accertamenti del caso.

I rilievi proseguivano con le visure e le richieste di documentazione inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Perugia (PG) (All. 2/1-6), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, l'Ufficio Tecnico Erariale – Agenzia delle Entrate di Perugia, l'Ufficio del Registro di Perugia, al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

I rilievi venivano integrati con la documentazione fotografica dei beni oggetto di esecuzione.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, compresa la raccolta sul luogo dei dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo



scrivente C.T.U. ritiene di poter comunque riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, prima di giungere alle conclusioni, verranno trattati gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, andremo a distinguere la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)
 - 1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- 2) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 2)
 - 2.1) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI;
- 3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)
 - 3.1) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI;
- 4) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 4)
 - 4.1) STATO DI POSSESSO DEI BENI;
 - 4.2) STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI;
- 5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)
 - 5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)
 - 6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE;



- 7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)
 - 7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI;
 - 8) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)
 - 8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
 - 9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)
 - 9.1) OPPORTUNITA' DI VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI;
 - 10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)
 - 10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO;
 - 11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)
 - 11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
 - 12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)
 - 12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE;
 - 13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)
 - 13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
 - 14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)
 - 14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE;
 - 14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI;
- CONCLUSIONI.

* * * * *

1) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 1)

- 1.1) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n° 50/2023 R.G.



Es. (All. 3/1-9), in data 13/02/2023 rep n° 433 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 20/03/2023 ai Numeri 7989/5408, a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. con sede in Parma C.F. 02113530345 contro _____ nata a _____ C.F. _____

_____, residente in _____ Via _____ n° _____

(PG), colpisce i beni immobili censiti:

COMUNE DI PERUGIA (PG)

A) C.F. Foglio 228, part. 246 sub. 13

PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE IN VILLINO

Cat. A/7, Classe 4, Cons. 8,5 vani, Rendita € 790,18, Piano T.-1°, Abitazione In Villino – Via Arrigo Sarti n° 15 (in catasto Strada Olmo Valle n° 26C5) – Perugia (PG).

I confini sono con proprietà

_____ salvo altri.

B) C.F. Foglio 228, part. 1338

AREA URBANA - CORTE

Cat. F/1, Cons. 157 mq, Piano T., Area Urbana – Via Arrigo Sarti n° 15 (in catasto Via Costa D'Argento) – Perugia (PG).

I confini sono con proprietà

_____ salvo altri.

C) C.F. Foglio 228, part. 1423

AREA URBANA - CORTE

Cat. F/1, Cons. 82 mq, Piano T., Area Urbana – Via Arrigo Sarti n° 15



dal centro di Ellera di Corciano e 4,0 km dal centro di Ferro di Cavallo. L'edificio si eleva a n° 2 piani fuori terra oltre ad un piano Seminterrato che occupa parte dell'edificio, è costituito complessivamente da n° 3 Unità Immobiliari destinate a residenze, è stato edificato a partire dal 1975 e terminato nel suo stato attuale nel 2014, è circondato dalle corti esclusive in parte asfaltate, in parte pavimentate con pavimento in porfido ed in parte adibite a giardino, la stesse sono totalmente recintate ed accessibili direttamente da via Arrigo Sarti tramite una strada comune dotata di un cancello meccanizzato in metallo e legno con cancellino pedonale (Foto n° 100-101-102).

Il fabbricato, è stato realizzato con struttura mista pietra e mattoni in parte a facciavista ed in parte intonacato e tinteggiato, solai in laterocemento e copertura in parte ad una falda inclinata rivestita da tegole ed in parte piana con piastrelle in ceramica (Foto n° 103-104).

Ogni Unità Immobiliare del fabbricato è accessibile dalla propria corte esclusiva tramite un accesso privato (Foto n° 105); le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate: la A) al Piano Terra e Primo, la B) al piano Primo, la C) e D) al piano terra e sono di seguito descritte.

L'Unità Immobiliare A) con destinazione Abitazione (**particella 246 sub 13**) ubicata centralmente rispetto alle altre due abitazioni costituenti l'edificio trifamiliare, è posta al Piano Terra/Seminterrato e Primo, ed è accessibile dalla corte esclusiva C)-D) tramite un portone in metallo e vetro (Foto n° 106).

L'abitazione è costituita al piano terra/Seminterrato da: ingresso/soggiorno con camino, ripostiglio adibito a studio, dispensa,



cucina, disimpegno, sottoscala, ripostiglio adibito a bagno senza finestra con w.c. e lavabo, disimpegno (Foto n° 107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117); che conduce alla scala di accesso al piano primo (Foto n° 118-119) composto da: disimpegno, soggiorno, camera con soppalco inaccessibile e bagno dotato di finestra, w.c., lavabo e doccia, camera con bagno dotato di finestra, w.c., bidet, lavabo e doccia, e un grande terrazzo parzialmente coperto da una tettoia metallica non autorizzata e quindi abusiva. (Foto n° 120-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-131).

Per quanto riguarda le finiture, l'abitazione al piano terra/Seminterrato è pavimentata con piastrelle monocottura 25x7,5 di colore beige, la cucina è parzialmente rivestita fino a ml 1,40 con piastrelle monocottura a fantasia; le pareti dell'abitazione sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno.

Gli infissi esterni sono in ferro e vetro, privi di scuri, avvolgibili o persiane, due porte interne sono in alluminio-vetro e due in legno, l'altezza utile interna è h= 2,70 ml.

La scala di accesso al piano primo è con struttura in acciaio, gradini in legno e balaustra in ferro.

Al piano primo l'abitazione è pavimentata con listoni in legno, i bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle monocottura chiare, il terrazzo è pavimentato con piastrelle in ceramica monocottura di colore beige e dotato di parapetto in muratura; le pareti dell'appartamento sono tinteggiate e dotate di zoccolino battiscopa in legno.



Le finestre sono in legno di colore bianco e doppio vetro, con persiane rosse in alluminio, le porte interne sono in legno, l'altezza utile interna massima è h= 4,10 ml, la minima è h= 1,80 ml.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano utile anche per la produzione di acqua sanitaria ed è munito di termosifoni in alluminio; sono presenti anche gli impianti: elettrico con salvavita, citofonico, telefonico, TV ed idrosanitario (Foto n° 132-133-134).

Si specifica che l'abitazione si presenta in uno stato di mediocre manutenzione, i pavimenti, gli infissi e le finiture sono datate e ammalorate, anche gli impianti seppur funzionanti andrebbero rivisti, al piano terra in corrispondenza del soffitto del soggiorno c'è un'evidente infiltrazione proveniente dal terrazzo sovrastante, (Foto n° 135) data dal probabile ammaloramento dell'impermeabilizzazione.

Il terrazzo è inoltre in parte coperto da una tettoia con struttura metallica non autorizzata e quindi abusiva (Foto n° 130-131).

Il tutto è comunque chiaramente visibile dalle foto allegate.

Gli impianti sono funzionanti, a norma di legge e dotati delle conformità, così come risulta dalla Dichiarazione di Agibilità **prat. n° A/2021-0353- Protocollo n° 73734 del 14/04/2021** (All. 6/1-3) e dalle dichiarazioni di Rispondenza e Certificazioni (All. 7/1-14).

L'immobile non è dotato della certificazione A.P.E in quanto scaduta il 31/12/2022 e risultava in classe F (All. 8/1-6).

L'Unità Immobiliare B) costituisce la corte esterna (particella 1338)



a monte dell'Unità Immobiliare A), è delimitata parzialmente da recinzione a maglia metallica, si presenta in un normale stato di manutenzione ed è costituita da terreno arboreo, incolto, impervio, e sassoso, è accessibile dal terrazzo dell'Unità Immobiliare A) (Foto n° 136-137-138).

L'Unità Immobiliare C) costituisce la corte esterna (**particella 1423**) a valle dell'Unità Immobiliare A) alla quale consente l'accesso, è delimitata parzialmente da recinzione in legno, manufatti in muratura e siepe, si presenta in un normale stato di manutenzione ed è costituita da scala di accesso, pavimento in porfido, massetto in cls e giardino, è accessibile tramite la scala ed un cancellino pedonale in legno dall'Unità Immobiliare D) (Foto n° 139-140-141-142).

L'Unità Immobiliare D) costituisce la corte esterna (**particella 1424**) a valle dell'Unità Immobiliare A), consente l'accesso alle U.I. C)-A)-B), è delimitata parzialmente da recinzione a maglie metalliche e manufatti in muratura, si presenta in un normale stato di manutenzione ed è costituita da strada asfaltata di accesso alle Unità Immobiliari precedentemente descritte, oltre ad altra proprietà (p.lla 1296 – Propr. Sig.ra Farahanian Sharareh) che gode di Servitù Perpetua di passaggio carrabile e pedonale.

L'U.I. è accessibile direttamente ed unicamente da una strada asfaltata di proprietà comune tra l'Esecutata ed altro soggetto non esecutato (**p.lla 1340 non interessata dalla procedura e non oggetto di pignoramento e sulla quale non risulta e/o non è stata ritrovata, nessuna servitù di passaggio a favore delle proprietà**



U.I. A) B) C) D) oggetto della procedura, alla quale si accede tramite il cancello meccanizzato in metallo e legno dotato di cancellino pedonale precedentemente descritto. (Foto n° 104-143).

* * * * *

3) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 3)

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

Gli immobili oggetto dell'esecuzione:

A) C.F. Foglio 228, part. 246 sub. 13

*PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE ABITAZIONE
IN VILLINO*

*Cat. A/7, Classe 4, Cons. 8,5 vani, Rendita € 790,18, Piano T.-
1°, Abitazione In Villino – Via Arrigo Sarti n° 15 (in catasto
Strada Olmo Valle n° 26C5) – Perugia (PG).*

B) C.F. Foglio 228, part. 1338

AREA URBANA - CORTE

*Cat. F/1, Cons. 157 mq, Piano T., Area Urbana – Via Arrigo
Sarti n° 15 (in catasto Via Costa D'Argento) – Perugia (PG).*

C) C.F. Foglio 228, part. 1423

AREA URBANA - CORTE

*Cat. F/1, Cons. 82 mq, Piano T., Area Urbana – Via Arrigo Sarti
n° 15 (in catasto Strada Olmo Valle) – Perugia (PG).*

D) C.F. Foglio 228, part. 1424

AREA URBANA - CORTE

Cat. F/1, Cons. 113 mq, Piano T., Area Urbana – Via Arrigo Sarti



02/04/2010 Numero di repertorio 74990/24711 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 20/04/2010

nn. 10027/6083 da potere di _____ Nato il _____

_____ a _____ Codice fiscale _____

- la quota pari a 1/3 di piena proprietà, dell'immobile in Perugia Foglio 228 Particella 246 Sub. 4, è pervenuta per atto di donazione accettata del 22/12/2005 Numero di repertorio 58924 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 20/01/2006 mi. 2265/1319 da potere di _____ Nata il _____

a _____ Codice fiscale _____

B) C.F. Foglio 228, part. 1338 (ex p.lla 1297 – ex p.lla 246)

- la quota dell'intera piena proprietà, dell'immobile in Perugia Foglio 228 Particella 1338, è pervenuta per atto di divisione del 14/05/2007 Numero di repertorio 66270/19107 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 05/06/2007 nn. 18790/10659 da comproprietà con _____ Nato _____

il _____ a _____ Codice fiscale _____

Nato il _____ a _____ Codice

fiscale _____

- la quota pari a 1/3 di piena proprietà, è pervenuta per atto di donazione accettata del 22/12/2005 Numero di repertorio 58924 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 20/01/2006 nn. 2265/1319 da potere di _____

Nata il _____ a _____ Codice fiscale _____



Al momento del sopralluogo gli immobili A) B) C) D) oggetto di valutazione sono risultati IN POSSESSO di ed OCCUPATI da:

_____ nata a _____ il _____
_____, C.F. _____ residente in _____ Via _____
_____ per 1/1 dei diritti di piena proprietà;

* * * * *

5) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 5)

**5.1) INDIVIDUAZIONE ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI
O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A
CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e delle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia, l'Amministrazione Comunale di Perugia (PG), la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia e fornita dell'occupante.

Alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti ulteriori vincoli giuridici da valutare:

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

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

Il sottoscritto C.T.U. si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo di esecuzione immobiliare e della documentazione del Servizio Pubblicità



Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito dalle verifiche eseguite dallo scrivente alla data del 21/03/2023 (All. 9/1-18).

TRASCRIZIONI CANCELLATE DALLA PROCEDURA O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità Immobiliari A) B) C) D)

- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili rep. n° 433 del 13/02/2023, Trascritto a Perugia il 20/03/2023 ai n.ri Reg. Part. 5408 Reg Gen. 7989, a favore di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. contro Nata il
I a Codice fiscale

TRASCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 14/05/2007
Numero di repertorio 66270/19107 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 05/06/2007 nn. 18791/10660 a favore, contro
Nata il a Codice fiscale
Nato il
a Codice fiscale
- atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 27/06/2005
Numero di repertorio 18086/3830 Notaio GALLETTI MARCO Sede PERUGIA (PG) trascritto il 28/06/2005 nn. 21909/12992 a favore
C.F. contro



- ISCRIZIONE NN. 12961/1875 del 28/05/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 06/05/2018 Numero di repertorio 869/2018 emesso da TRIBUNALE Sede PERUGIA a favore di _____ Nato il _____ a _____ Codice fiscale _____ (Domicilio ipotecario eletto PERUGIA VIA NINO BIXIO 31), contro _____, nata il _____ a _____ Codice fiscale _____ capitale € 15.689,00 Totale € 30.000,00, grava su Perugia Foglio 228 Particella 1338 Particella 1423 Particella 1424 Particella 246 Sub. 10 Particella 246 Sub. 9

ISCRIZIONI RIMANENTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- NESSUNA

* * * * *

6) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 6)

6.1) EVENTUALI SPESE DI GESTIONE, ORDINARIE E STRAORDINARIE

Unità Immobiliari A) B) C) D)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare non esiste il condominio, al momento non sono previste spese comuni di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie.

* * * * *

7) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 7)

7.1) INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI

A seguito delle ricerche effettuate dal C.T.U. presso il Comune di



- la quota dell'intera piena proprietà, dell'immobile in Perugia Foglio 228 Particella 246 Sub. 9, è pervenuta per atto di permuta del 02/04/2010 Numero di repertorio 74990/24711 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 20/04/2010 nn. 10027/6083 da potere di

Nato il _____ a _____ \ Codice fiscale _____

- la quota pari a 1/3 di piena proprietà, dell'immobile in Perugia Foglio 228 Particella 246 Sub. 4, è pervenuta per atto di donazione accettata del 22/12/2005 Numero di repertorio 58924 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 20/01/2006 mi. 2265/1319 da potere di

Nata il _____ a _____ Codice fiscale _____

Antecedentemente i precedenti proprietari erano

> _____ nata a _____, il _____ C.F. _____
 _____, per 1/1 dei diritti di usufrutto e proprietà;

in base a:

- la quota dell'intero dell'usufrutto, degli immobili Perugia Foglio 228 Particella 246 Sub. 10 Particella 246 Sub. 9, è pervenuta per atto di rinuncia e per atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito, del 19/06/2010 Numero di repertorio 75613/25104 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritti il 09/07/2010 nn. 18440/11249 e nn.1844111250



da potere di _____ Nata il _____ a _____
Codice fiscale _____
Nato il _____ a _____ Codice fiscale _____

- la quota pari a 1/2 di piena proprietà, per atto di compravendita del 28/01/1978 Numero di repertorio 138350 Notaio DONATI GUERRIERI MARIO di Perugia, trascritto il 24/02/1978 mi. 3340/2679 da potere di _____ nata a _____ il _____
- la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 27/03/2002 Numero di repertorio 88 TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA sede PERUGIA trascritto il 03/04/2002 nn. 8428/5920 da potere di _____
Nato il _____ a _____
(PG) Codice fiscale _____

Antecedentemente i precedenti proprietari erano

> _____ Nato il _____ a _____ C.F. _____

in base a:

- la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile Perugia Foglio 228 Particella 246 Sub. 9 (ex Subalterno 6), è pervenuta per atto di divisione del 14/05/2007 Numero di repertorio 66270/19107 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 05/06/2007 nn. 18790/10659, di cui sopra.



Unità Immobiliare B)

Attuale Proprietaria

> _____ nata a _____ il _____ C.F. _____
residente in Perugia Via _____ n° _____

(_____), per 1/1 dei diritti di piena proprietà;

in base a

- la quota dell'intera piena proprietà, dell'immobile in Perugia Foglio 228 Particella 1338, è pervenuta per atto di divisione del 14/05/2007 Numero di repertorio 66270/19107 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 05/06/2007 nn. 18790/10659 da comproprietà con

_____ Nato il _____ a _____ Codice fiscale _____
_____ Nato il _____
24/05/1969 a _____ Codice fiscale _____

- la quota pari a 1/3 di piena proprietà, è pervenuta per atto di donazione accettata del 22/12/2005 Numero di repertorio 58924 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 20/01/2006 nn. 2265/1319 da potere di _____

_____ Nata il _____ a _____ Codice fiscale _____

Antecedentemente i precedenti proprietari erano

> _____ nata a _____ (_____), il _____ C.F. _____

_____ , per 1/1 dei diritti di usufrutto e proprietà;

in base a:

- la quota pari a 1/2 di piena proprietà, per atto di compravendita



del 28/01/1978 Numero di repertorio 138350 Notaio DONATI GUERRIERI MARIO di Perugia, trascritto il 24/02/1978 mi.

3340/2679 da potere di nata a il

- la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 27/03/2002 Numero di repertorio 88 TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA sede PERUGIA trascritto il 03/04/2002 nn. 8428/5920 da potere di

Nato il a

) Codice fiscale

Unità Immobiliari C) D)

Attuale Proprietaria

> nata a il C.F.
residente in Via n

(PG), per 1/1 dei diritti di piena proprietà;

in base a

- la quota pari a 1/2 di piena proprietà, degli immobili Perugia Foglio 228 Particella 1339 Particella 1340, è pervenuta per atto di divisione del 14/05/2007 Numero di repertorio 66270/19107 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 05/06/2007 nn. 18790/10659 da comproprietà con

Nato il a Codice fiscale

- la quota pari a 1/2 di piena proprietà, degli immobili Perugia



Foglio 228 Particella 1423 Particella 1424, è pervenuta per atto di permuta del 02/04/2010 Numero di repertorio 74990/24711 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 20/04/2010 nn. 10027/6083 da potere di _____ I
Nato il _____ a _____ Codice fiscale _____

- la quota pari a 1/3 di piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di donazione accettata del 22/12/2005 Numero di repertorio 58924 Notaio FABI ANTONIO Sede GUALDO TADINO (PG) trascritto il 20/01/2006 nn. 2265/1319 da potere di _____ Nata il _____ a _____
Codice fiscale _____

Antecedentemente i precedenti proprietari erano

> _____ nata a _____, il _____ C.F. _____
_____, per 1/1 dei diritti di usufrutto e proprietà;

in base a:

- la quota pari a 1/2 di piena proprietà, per atto di compravendita del 28/01/1978 Numero di repertorio 138350 Notaio DONATI GUERRIERI MARIO di Perugia, trascritto il 24/02/1978 mi. 3340/2679 da potere di _____ nata a Perugia il _____
- la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, per verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del 27/03/2002 Numero di repertorio 88 TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA sede PERUGIA trascritto il _____



03/04/2002 nn. 8428/5920 da potere di I

Nato il a

Codice fiscale

8) RISPOSTA A QUESITO DI CUI AL PUNTO 8)

8.1) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Unità Immobiliari A)-B)-C)-D)

L'edificio nella sua globalità è stato realizzato a partire dal 1975 e terminato nel suo stato attuale nel 2014.

Da accesso atti presso il Comune di Perugia, completato con l'invio degli ultimi documenti il 10/11/2023, risultano cinque pratiche Edilizie/Ambientali relative all'immobile oggetto della presente di seguito riportate:

Domanda a Costruire Prot. n° 38551 del 15/11/1974, seguita dal rilascio di Licenza di Costruzione n° 975/1975 relativa alla costruzione dell'edificio (All. 10/1-4);

Domanda a Costruire Prot. n° 3779 del 27/01/1978 e Prot. n° 28152 del 02/08/1978, seguita dal rilascio di Concessione a Costruire n° 1501/1979 relativa alla variante al progetto di costruzione dell'edificio (All. 11/1-3);

Istanza Prot. n° 12045 del 30/12/1986, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12067/2005 relativa all'esecuzione di opere in difformità al progetto autorizzato durante la costruzione dell'edificio (All. 12/1-3);

Domanda Prot. n° 85676 del 05/10/2010 e successive integrazioni,



seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 973/2010, completa di Autorizzazione Paesaggistica n° 695/2010, relative al completamento dei lavori e variante alla costruzione dell'edificio (All. 13/1-16);

Comunicazione CILAS Prot. n° GE/2022/0084358 del 06/04/2022, completa di Autorizzazione Paesaggistica n° 135/2022, relative alla realizzazione di opere di Straordinaria Manutenzione per il miglioramento energetico dell'edificio. Opere ancora NON REALIZZATE (All. 14/1-19);

Come detto l'Unità Immobiliare non è dotata di Certificazione APE in quanto quella reperita, da cui risulta in classe energetica F, è ormai scaduta (All. 8/1-6).

Dal punto di vista urbanistico, Strutturale, Impiantistico e Catastale, in linea generale gli immobili A)-B)-C)-D) risultano regolarmente edificati come risulta anche dalla Dichiarazione di Agibilità prat. n° A/2021-0353- Protocollo n° 73734 del 14/04/2021 (All. 6/1-3) e dalle dichiarazioni di Rispondenza e Certificazioni (All. 7/1-14).

Nello specifico comunque si sottolinea che la rappresentazione grafica dei progetti e dei grafici catastali non corrisponde in maniera precisa a quanto effettivamente realizzato.

Le difformità consistono:

- U.I. A) Al Piano terra/Seminterrato, in difformità a quanto riportato nei grafici di Progetto e Catastali, è stato realizzato un disimpegno con portoncino in legno di accesso alla scala



che porta al piano primo, inoltre la stessa scala è diversa rispetto a quella riportata nei grafici di Progetto (Foto n° 117-119), è stato realizzato un disimpegno di accesso al sottoscala ed al ripostiglio/w.c. (che è stato ristretto) (Foto n° 115-116-118), l'apertura nel muro portante che divide l'ingresso/soggiorno dalla cucina è più grande e differentemente posizionata (Foto n° 110), il tutto riportato sommariamente nel grafico allegato (All. 16/1);

- U.I. A) Al Piano Primo in difformità a quanto riportato nei grafici di Progetto e Catastali, è stato realizzato un disimpegno in cima alle scale con porta in legno (Foto n° 120), l'apertura nel muro portante che divide il soggiorno dal vano scala cucina è più grande (Foto n° 120), nel muro portante del soggiorno è stato realizzato un finestrone di accesso al terrazzo (Foto n° 121-129), lungo il muro a valle del soggiorno è stata realizzata una finestratura (Foto n° 121), sul terrazzo, al posto di un pergolato ombreggiante, è stata realizzata una tettoia con struttura metallica non autorizzata (Foto n° 128-129-130-131), il tutto riportato sommariamente nel grafico allegato (All. 16/2);

Viste le opere da regolarizzare sopra riportate, si rende necessaria la presentazione presso il comune di Perugia di pratica SCIA in sanatoria per la modifica delle opere interne e delle aperture sopra descritte, oltre alla verifica delle modifiche strutturali da parte di un'Ingegnere strutturista; per quanto



riguarda invece la tettoia con struttura metallica, la stessa deve essere smontata.

Successivamente andrebbe presentata pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto, predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche e catastali ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di n° 1 pratiche S.C.I.A. in sanatoria, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di Perugia	€	3.500,00
Verifica Strutturale	€	4.750,00
Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, sanzioni L.R. 1/2015 per pratica in Sanatoria Comune di Perugia	€	1.250,00
redazione DOCFA Ag. Entrate PG	€	750,00
Diritti Ag. Entrate. PG DOCFA	€	50,00
Redazione APE	€	350,00
Redazione pratica di agibilità	€	750,00
Totale	€	11.400,00

oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.

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

- P.R.G. Comune di Perugia Parte Operativa, Tav. 8 - B1 (Zone di Completamento) - Art. 118 del TUNA.



E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici/Idrogeologici nel P.R.G.

Comune di Perugia Parte Strutturale:

- AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART.136, LETT. c) E d) DEL D.Lgs. N. 42/2004 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, Complessi caratteristici e bellezze panoramiche (art.80 del TUNA),
- AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (art.83 del TUNA),
- AREE DI INTERVISIBILITA' DEI CONI VISUALI (art.53 del TUNA).

* * * * *

9) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 9)

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

Per la particolare natura, posizione, disposizione, ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni di diversa destinazione ed in parte complementari tra loro, si ritiene che sia economicamente e commercialmente conveniente porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in **UN UNICO LOTTO**.

* * * * *

10) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 10)

10.1) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI IN CIASCUN LOTTO

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà di



nata a il C.F. -, costituiti da:

Unità immobiliari A)-B)-C)-D)

L'abitazione **A)** si sviluppa al Piano Terra/Seminterrato e Primo ed è costituito al piano Terra/Seminterrato da: ingresso/soggiorno con camino, ripostiglio adibito a studio, dispensa, cucina, disimpegno, sottoscala, ripostiglio adibito a bagno senza finestra con w.c. e lavabo, disimpegno che conduce alla scala di accesso al piano primo per complessivi mq 102,70 ed altezza interna di ml 2,70.

Piano Primo composto da: disimpegno, soggiorno, camera con soppalco inaccessibile e bagno dotato di finestra, w.c., lavabo e doccia, camera con bagno dotato di finestra, w.c., bidet, lavabo e doccia, per complessivi mq 67,20 ed altezza interna minima di ml 1,80 e massima di ml 4,10.

Lo stesso è provvisto di un terrazzo coperto e parzialmente da tettoia con struttura metallica abusiva per complessivi mq 54,00.

La corte **B)** si sviluppa al Piano Primo, è delimitata parzialmente da recinzione a maglia metallica ed è costituita da terreno arboreo, incolto, impervio, e sassoso per complessivi mq 157,00.

La corte **C)** si sviluppa al Piano Terra, è delimitata parzialmente da recinzione in legno, manufatti in muratura e siepe ed è costituita da scala di accesso, pavimento in porfido, massetto in cls e giardino tper complessivi mq 82,00.

La corte **D)** si sviluppa al Piano Terra, è delimitata parzialmente da recinzione a maglie metalliche e manufatti in muratura ed è costituita



da strada asfaltata di accesso alle Unità Immobiliari A)-B)-C), oltre ad altra proprietà che gode di Servitù Perpetua di passaggio carrabile e pedonale, per complessivi mq 113,00.

Ambiente Sup. netta coeff. Sup. lorda coeff. Sup. comm. manutenzione

U.I. A) - Piano Terra/Seminterrato e Primo

Abitazione P.T.	102,70	1,15	118,10	100%	118,10	Mediocre
Abitazione P.1°	67,20	1,15	77,28	100%	77,28	Mediocre
Terrazzi	54,00	1,00	54,00	30%	16,20	Mediocre

U.I. B) - Piano Primo

Corte	157,00	1,00	157,00	10%	15,70	Normale
-------	--------	------	--------	-----	-------	---------

U.I. C) - Piano Terra

Corte	82,00	1,00	82,00	10%	8,20	Normale
-------	-------	------	-------	-----	------	---------

U.I. D) - Piano Terra

Corte	113,00	1,00	113,00	10%	11,30	Normale
-------	--------	------	--------	-----	-------	---------

Totale mq 246,78

RIEPILOGO LOTTO UNICO

TOTALE COMMERCIALE A)-B)-C)-D) = mq 246,78

* * * * *

11) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 11)

11.1) VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO
Per quanto è stato possibile accertare, non si hanno ad oggi informazioni aggiuntive riguardo a quanto indicato nella presente relazione peritale e nella documentazione in atti.

* * * * *

12) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 12)



12.1) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE,
EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

Unità Immobiliari A) B) C) D)

- Nel complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente Esecuzione Immobiliare non esiste il condominio, al momento non sono previste spese comuni di gestione generale, ordinarie e/o straordinarie.

* * * * *

13) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 13)

13.1) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "*stima comparativa (parametro adottato il mq)*", raffrontando i beni in esame, con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri simili ubicati nella zona ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;
- stato di manutenzione e conservazione;
- fattura delle finiture;
- informazioni desunte dall'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- condizioni di regolarità amministrativa;
- condizione di stato di libero o meno;
- esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura;



- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- presenza della corte recintata dotata di Cannello meccanizzato;
- assenza di parcheggi o posti auto agevolati e riparati;
- necessità di risoluzione di infiltrazioni e bonifica.

*

Essendo gli immobili liberi da vincoli contrattuali, utilizzando il coefficiente pari a 0,90 per le unità Immobiliari del Lotto Unico, dovendo adottare gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima in considerazione: del Mediocre stato di conservazione, gravato dalla presenza di difformità urbanistiche e catastali ed infiltrazioni provenienti dal terrazzo al Piano Primo, della presenza della corte recintata dotata di cancello meccanizzata, ma dall'assenza di parcheggi e/o posti auto agevolati e riparati, della grande panoramicità degli immobili; considerando quindi i sopra citati criteri, calcolando le superfici commerciali secondo la tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili (All. 16/1-2), tenendo presente i valori correnti di mercato per altri immobili simili alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, i valori del Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia (All. 17) e i valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Perugia (All. 18), si ottiene per il lotto individuato:

LOTTO UNICO



A) C.F. Foglio 228, part. 246 sub. 13	Abitazione
B) C.F. Foglio 228, part. 1338	Corte
C) C.F. Foglio 228, part. 1423	Corte
D) C.F. Foglio 228, part. 1424	Corte
Abitazione	mq 246,78 x 0,90 x €/mq 900,00 = € 199.891,80=
Totale	€ 199.891,80=

che si arrotonda **€ 200.000,00 (euro duecentomila/00)**

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili del LOTTO UNICO oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

1/1 dei diritti di piena proprietà dell'esecutata

nata a il C.F.
residente in Via

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

* * * * *

14) RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO 14)

14.1) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che le:

Unità immobiliari A) B) C) D) LOTTO UNICO

non comprendono quote indivise, essendo l'esecutata l'unica proprietaria.

14.2) EVENTUALE COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI

Per la particolare natura, posizione, disposizione, quote di proprietà ed



uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione del LOTTO UNICO.

* * * * *

CONCLUSIONI

LOTTO UNICO

U.I. A) C.F. Foglio 228, part. 246 sub. 13	<i>Abitazione</i>
U.I. B) C.F. Foglio 228, part. 1338	<i>Corte</i>
U.I. C) C.F. Foglio 228, part. 1423	<i>Corte</i>
U.I. D) C.F. Foglio 228, part. 1424	<i>Corte</i>

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

- nata a il
C.F. residente in Via
, per 1/1 dei diritti di piena proprietà;

L'edificio nella sua globalità è stato realizzato a partire dal 1975 e terminato nel suo stato attuale nel 2014.

Da accesso atti presso il Comune di Perugia, completato con l'invio degli ultimi documenti il 10/11/2023, risultano cinque pratiche Edilizie/Ambientali relative all'immobile oggetto della presente di seguito riportate:

Domanda a Costruire Prot. n° 38551 del 15/11/1974, seguita dal rilascio di Licenza di Costruzione n° 975/1975 relativa alla costruzione dell'edificio (All. 10/1-4);



Domanda a Costruire Prot. n° 3779 del 27/01/1978 e Prot. n° 28152 del 02/08/1978, seguita dal rilascio di Concessione a Costruire n° 1501/1979 relativa alla variante al progetto di costruzione dell'edificio (All. 11/1-3);

Istanza Prot. n° 12045 del 30/12/1986, seguita dal rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n° 12067/2005 relativa all'esecuzione di opere in difformità al progetto autorizzato durante la costruzione dell'edificio (All. 12/1-3);

Domanda Prot. n° 85676 del 05/10/2010 e successive integrazioni, seguita dal rilascio di Permesso a Costruire n° 973/2010, completa di Autorizzazione Paesaggistica n° 695/2010, relative al completamento dei lavori e variante alla costruzione dell'edificio (All. 13/1-16);

Comunicazione CILAS Prot. n° GE/2022/0084358 del 06/04/2022, completa di Autorizzazione Paesaggistica n° 135/2022, relative alla realizzazione di opere di Straordinaria Manutenzione per il miglioramento energetico dell'edificio. Opere ancora NON REALIZZATE (All. 14/1-19);

Come detto l'Unità Immobiliare non è dotata di Certificazione APE in quanto quella reperita, da cui risulta in classe energetica F, è ormai scaduta (All. 8/1-6).

Dal punto di vista urbanistico, Strutturale, Impiantistico e Catastale, in linea generale gli immobili A)-B)-C)-D) risultano regolarmente edificati come risulta anche dalla Dichiarazione di Agibilità prat. n° A/2021-0353- Protocollo n° 73734 del 14/04/2021



(All. 6/1-3) e dalle dichiarazioni di Rispondenza e Certificazioni (All. 7/1-14).

Nello specifico comunque si sottolinea che la rappresentazione grafica dei progetti e dei grafici catastali non corrisponde in maniera precisa a quanto effettivamente realizzato.

Le difformità consistono:

- **U.I. A) Al Piano terra/Seminterrato, in difformità a quanto riportato nei grafici di Progetto e Catastali, è stato realizzato un disimpegno con portoncino in legno, di accesso alla scala che porta al piano primo, inoltre la stessa scala è diversa rispetto a quella riportata nei grafici di Progetto (Foto n° 117-119), è stato realizzato un disimpegno di accesso al sottoscala ed al ripostiglio/w.c. (che è stato ristretto) (Foto n° 115-116-118), l'apertura nel muro portante che divide l'ingresso/soggiorno dalla cucina è più grande e differentemente posizionata (Foto n° 110), il tutto riportato sommariamente nel grafico allegato (All. 16/1);**
- **U.I. A) Al Piano Primo in difformità a quanto riportato nei grafici di Progetto e Catastali, è stato realizzato un disimpegno in cima alle scale con porta in legno (Foto n° 120), l'apertura nel muro portante che divide il soggiorno dal vano scala cucina è più grande (Foto n° 120), nel muro portante del soggiorno è stato realizzato un finestrone di accesso al terrazzo (Foto n° 121-129), lungo il muro a valle del soggiorno è stata realizzata una finestatura (Foto n° 121), sul terrazzo, al**



posto di un pergolato ombreggiante, è stata realizzata una tettoia con struttura metallica non autorizzata (Foto n° 128-129-130-131), il tutto riportato sommariamente nel grafico allegato (All. 16/2);

Viste le opere da regolarizzare sopra riportate, si rende necessaria la presentazione presso il comune di Perugia di pratica SCIA in sanatoria per la modifica delle opere interne e delle aperture sopra descritte, oltre alla verifica delle modifiche strutturali da parte di un'Ingegnere strutturista; per quanto riguarda invece la tettoia con struttura metallica, la stessa deve essere smontata.

Successivamente andrebbe presentata pratica DOCFA per l'aggiornamento del Catasto, predisponendo la relativa scheda di Variazione catastale e la presentazione delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia;

Le spese per le regolarizzazioni Urbanistiche e catastali ammonterebbero a:

Rilievi, progettazione, redazione e presentazione di n° 1 pratiche S.C.I.A. in sanatoria, grafici, relazione tecnica e quanto altro occorra, presso il comune di Perugia	€	3.500,00
Verifica Strutturale	€	4.750,00
Oneri concessori, Diritti di segreteria, Bolli, sanzioni L.R. 1/2015 per pratica in Sanatoria Comune di Perugia	€	1.250,00
redazione DOCFA Ag. Entrate PG	€	750,00
Diritti Ag. Entrate. PG DOCFA	€	50,00



Redazione APE	€	350,00
Redazione pratica di agibilità	€	<u>750,00</u>
Totale	€	11.400,00

oltre contributi previdenziali ed I.V.A. se dovuti e come per legge.

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

- P.R.G. Comune di Perugia Parte Operativa, Tav. 8 - B1 (Zone di Completamento) - Art. 118 del TUNA.

E' stata riscontrata sulla zona sede degli immobili la presenza dei seguenti vincoli Storici/Culturali/Paesaggistici/Idrogeologici nel P.R.G.

Comune di Perugia Parte Strutturale:

- AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ART.136, LETT. c) E d) DEL D.Lgs. N. 42/2004 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, Complessi caratteristici e bellezze panoramiche (art.80 del TUNA),
- AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (art.83 del TUNA),
- AREE DI INTERVISIBILITA' DEI CONI VISUALI (art.53 del TUNA).

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

Il C.T.U. ha ritenuto opportuno che la vendita sia fatta in un **UNICO**



LOTTO come in precedenza meglio illustrato.

Unità immobiliari A)-B)-C)-D)

*L'abitazione **A)** si sviluppa al Piano Terra/Seminterrato e Primo ed è costituito al piano Terra/Seminterrato da: ingresso/soggiorno con camino, ripostiglio adibito a studio, dispensa, cucina, disimpegno, sottoscala, ripostiglio adibito a bagno senza finestra con w.c. e lavabo, disimpegno che conduce alla scala di accesso al piano primo per complessivi mq 102,70 ed altezza interna di ml 2,70.*

Piano Primo composto da: disimpegno, soggiorno, camera con soppalco inaccessibile e bagno dotato di finestra, w.c., lavabo e doccia, camera con bagno dotato di finestra, w.c., bidet, lavabo e doccia, per complessivi mq 67,20 ed altezza interna minima di ml 1,80 e massima di ml 4,10.

Lo stesso è provvisto di un terrazzo coperto e parzialmente da tettoia con struttura metallica abusiva per complessivi mq 54,00.

*La corte **B)** si sviluppa al Piano Primo, è delimitata parzialmente da recinzione a maglia metallica ed è costituita da terreno arboreo, incolto, impervio, e sassoso per complessivi mq 157,00.*

*La corte **C)** si sviluppa al Piano Terra, è delimitata parzialmente da recinzione in legno, manufatti in muratura e siepe ed è costituita da scala di accesso, pavimento in porfido, massetto in cls e giardino tper complessivi mq 82,00.*

*La corte **D)** si sviluppa al Piano Terra, è delimitata parzialmente da recinzione a maglie metalliche e manufatti in muratura ed è costituita*



da strada asfaltata di accesso alle Unità Immobiliari A)-B)-C), oltre ad altra proprietà che gode di Servitù Perpetua di passaggio carrabile e pedonale, per complessivi mq 113,00.

Valore LOTTO UNICO

€ 200.000,00 (euro duecentomila/00)

che rappresenta il valore complessivo stimato dei beni immobili oggetto di esecuzione da cui risulta il valore dei singoli diritti degli esecutati:

1/1 dei diritti di piena proprietà dell'esecutata

nata a

C.F.

residente in Perugia Via

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

Come illustrato e documentato nei capitoli precedenti, risulta che il LOTTO UNICO non comprende quote indivise di proprietà di terzi non esecutati.

Per la particolare natura, posizione, disposizione, quote di proprietà ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, non è consigliabile un frazionamento in ulteriori unità immobiliari autonome ed indipendenti per gli immobili oggetto della presente esecuzione oltre quelle già individuate nella formazione del **LOTTO UNICO**.

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Luca Verdogliak tanto doveva riferire ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, li 14 novembre 2023

Il C.T.U.

Geom. Luca Verdogliak



Allegati parte integrante della presente relazione peritale:

- Documentazione fotografica;
- 1. Comunicazione alle parti Accesso e Sopralluogo;
- 2. Richiesta di accesso agli atti Comune di Perugia;
- 3. Atto di pignoramento;
- 4. Vax catastale, Elaborato planimetrico, Elenco Subalterni e planimetrie catastali degli immobili A) B) C) D);
- 5. Visure catastali Storiche degli immobili A) B) C) D);
- 6. Dichiarazione di Agibilità Immobile A);
- 7. Dichiarazioni di Rispondenza e Certificazioni Impianti Immobile A);
- 8. APE Scaduta Immobile A);
- 9. Ispezioni Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, al 08/11/2023;
- 10. Licenza di Costruzione n° 975/1975 - Immobile A);
- 11. Concessione Edilizia n° 1501/79 - Immobile A);
- 12. Concessione Edilizia in Sanatoria 12067/2005 - Immobile A);
- 13. Permesso a Costruire n° 973/2010 con allegati - Immobile A);
- 14. CILAS Prot GE-2022-0084358 del 2022 con allegati - Immobile A);
- 15. Individuazione Modifiche Difformi ai Grafici - Immobile A);
- 16. Tabella adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia per la misurazione degli immobili;
- 17. Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio, Industria e Artigianato della Provincia di Perugia;
- 18. Valori della Banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia



delle Entrate della Provincia di Perugia;

19. Attestazione invio Relazione Peritale all'Esecutata;

20. Attestazione invio Relazione Peritale al legale procedente Avv.

Caputi Giuseppe.

