



Es.Imm. 180/23 R.G.Es.

~~OMISSIS~~



RELAZIONE PERITALE



AS  
GIUDIZIARIE.it

Francesco  
Masciarelli  
Architetti



Via Ballarini 15 06073 Corciano, PG, Italy Tel +39 075 7827333 Fax +39 075 7827334 info@architettomasciarelli.com www.architettomasciarelli.com

# Sommario

Tribunale civile di Perugia .....	0
Sommario .....	1
1 Introduzione.....	2
2 Iter delle operazioni .....	10
3 Relazione Peritale .....	11
3.1 Esatta individuazione dei beni .....	11
3.2 Descrizione sintetica dei beni .....	12
3.2.1 Cespite 1 (Immobili 1 e 2).....	12
3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali.....	13
3.4 Stato di possesso dei beni.....	14
3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.....	15
3.5.1 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	15
3.5.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente .....	15
3.6 Individuazione precedenti proprietari .....	16
3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale.....	17
3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti.....	18
3.9 Descrizione analitica dei lotti .....	18
3.9.1 LOTTO 1.....	18
3.10 Valore di mercato degli immobili.....	20
3.10.1 LOTTO 1.....	20
4 Conclusioni.....	21
5 Allegati .....	22



# 1 Introduzione

Il giorno 20 settembre 2023, l'Ill.ma Giudice Esecutrice Dott.ssa Sara Fioroni nominava Consulente Tecnico di Ufficio il sottoscritto Arch. Francesco Masciarelli nell'esecuzione immobiliare n°180/2023 R.G.Es. promossa da:

OMISSIS

OMISSIS

per la quota di un 1/1 dell'intero diritto di piena proprietà sui beni di seguito descritti ai numeri 1, 2.

Nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto prestava giuramento di rito di "*bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità*" e riceveva l'incarico di controllare, innanzitutto, la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co.2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e successivamente, previa comunicazione alle parti, a mezzo posta, e-mail o fax l'inizio delle operazioni peritali, una volta esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed effettuato l'accesso all'immobile da valutare, di rispondere ai quesiti posti, provvedendo:

1. Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, 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 sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

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 della 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 nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando

il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

9. 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;
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 condizioni 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 garanzia per vizi occulti nonchè 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.
14. ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie esterne** del bene e almeno due interne, nonchè 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. riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
18. 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;

#### DISPONE

Che il creditore procedente - entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento da parte della Cancelleria - versi al Perito Stimatore a titolo di acconto spese future, la somma di euro 600,00 rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.

Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

#### **ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA**

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis da. c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai**

**sensi dell'articolo 569 c.p.c.**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

**Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento**, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato *word* contenente la relazione peritale;
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato *word*, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione).

Contestualmente al deposito telematico 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).

In assenza di provvedimenti espressi del G.E o di altri giudici competenti il perito stimatore **non potrà interrompere o sospendere** le operazioni peritali, neppure in presenza di richieste delle parti o di terzi.

## SI AUTORIZZA

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 o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

## DISPONE

**che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis da. c.p.c.;**

avvisa le parti che 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 della 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. La causa veniva rinviata dal G.E..



## 2 Iter delle operazioni

In adempimento all'incarico ricevuto il sottoscritto CTU esaminava gli atti di causa ed i documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Il sottoscritto CTU fissava, in data 22 settembre 2023, l'inizio delle operazioni peritali alle ore 10.00 del 18 ottobre 2023 e, con raccomandata A/R, respinta al mittente in data 03 novembre 2023 per compiuta giacenza, ed e-mail certificata (ALL 01), convocava le parti presso il proprio studio, in via Ballarini n.15, 06073, Corciano, Perugia.

Il sottoscritto CTU effettuava ispezione ipotecaria presso la Conservatoria provinciale di Perugia in data 09 ottobre 2023 (ALL 02). Durante l'ispezione ipotecaria non risultava disponibile, per ragioni dovute alla Conservatoria, l'atto Repertorio 28460/10362 del 08/06/2004, Trascrizione 19302/12251 del 15/06/2004, ~~\_\_\_\_\_~~ **OMISSIS**

~~\_\_\_\_\_~~. Per tale ragione chiedeva copia dello stesso atto al Notaio rogante, il quale ne predispondeva copia (a pagamento), e provvedeva all'invio in data 09 novembre 2023 (ALL 03).

In data 20 ottobre 2023 effettuava accesso telematico atti presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, e in pari data, otteneva copia degli elaborati catastali richiesti (ALL 04).

Il sottoscritto CTU effettuava quindi accesso atti presso l'Archivio del Comune di Perugia, in data 17 novembre 2023, per l'acquisizione degli atti autorizzativi relativi alla costruzione dell'immobile. Atti autorizzativi che venivano inviati allo scrivente in copia digitale in pari data e consistenti in: Permesso di Costruire n. 1320 del 29.07.2004 (ALL 05); Permesso di Costruire in variante n. 757 del 13.08.2007 (ALL 06); Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. n. 0171406 del 13.09.2007 (ALL 07); Agibilità n. 300 in data 09.05.2008 (ALL 8).

In data 30 novembre 2023 effettuava accesso fisico presso l'immobile oggetto di procedura, previa richiesta alla proprietà, alla presenza dell'esecutata e del di lei coniuge. Di tale sopralluogo veniva redatto verbale (ALL 09).

Nel corso dell'accesso la proprietà segnalava l'avvenuta effettuazione di opere non autorizzate con gli atti di cui sopra, in parte sanate con atti non reperiti dal sottoscritto nel corso dell'accesso presso l'Archivio del Comune di Perugia. CTU chiedeva pertanto il

nominativo del tecnico incaricato della procedura di sanatoria, e provvedeva a chiedere direttamente ad esso copia degli elaborati di che trattasi (SCIA in sanatoria Prot. n. 13437 del 21.01.2021 - ALL 10), che venivano cortesemente resi disponibili in formato digitale in data 30 novembre 2023.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3 Relazione Peritale

#### 3.1 Esatta individuazione dei beni

Il pignoramento immobiliare relativo al procedimento n°180/2023 R.G.Es., trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 10/08/2023 ai n° 23238/16649 a favore di

\_\_\_\_\_ **OMISSIS** \_\_\_\_\_  
contro: \_\_\_\_\_ **OMISSIS** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ **OMISSIS** \_\_\_\_\_, relativamente

alla quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà sui beni di seguito descritti ai numeri 1 e 2 che, come risulta dall'atto di pignoramento e dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'Es. Imm., colpisce i beni immobili censiti:

- Comune di Perugia

Strada della Torraccia, n. 2/bis 11

1- C.F. Foglio n°114, particella n°985 sub 4 (già particella n°895 sub 1, 2, 3)

Edificio ad uso civile abitazione

piano T-1, categoria A/7<sup>a</sup>), classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 156m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 146m<sup>2</sup>), rendita € 581,01;

2- C.F. Foglio n°114, particella n°985

Ente urbano

categoria ente urbano.

I confini sono con vie e spazi pubblici, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente ai n. 1 e 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

~~OMISSIS~~

relativamente alla quota di

1/1 dei diritti di piena proprietà.

Si allegano mappe, planimetrie e visure catastali degli immobili (ALL 4).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 3.2 Descrizione sintetica dei beni

### 3.2.1 Cespite 1 (Immobili 1 e 2)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il **Cespite** oggetto di stima è ubicato nel Comune di Perugia, Provincia di Perugia, strada della Torraccia n. 2/bis 11, località Cenerente. La località definita dal Piano Regolatore Generale parte Strutturale del Comune di Perugia come Ambiti prevalentemente residenziali (art. 25 T.U.N.A. parte strutturale). È inoltre definita dal Piano Regolatore Generale parte Operativa del Comune di Perugia come Zone di completamento B3 (art. 118 T.U.N.A. parte operativa). È infine sottoposta a vincolo idrogeologico (art. 83 T.U.N.A.), connettività corridoi e pietre di guado (art. 82 del T.U.N.A.).

Nell'area sono presenti edifici a prevalente destinazione residenziale di carattere estensivo, soprattutto ville e villette singole e a schiera, e le principali opere di urbanizzazione (DOC. FOTO 1, 2).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### **Descrizione**

Il **Cespite** è un edificio cielo-terra del tipo a schiera intercluso, dotato di area pertinenziali anteriore (verso la strada e di accesso) e posteriore, ed è costituito da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale su 2 livelli, posti al piano terra e primo. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada (FOTO 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8).

L'edificio risulta realizzato, e modificato, in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 1320 del 29.07.2004 (ALL 05);
- Permesso di Costruire in variante n. 757 del 13.08.2007 (ALL 06);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. n. 0171406 del 13.09.2007 (ALL 07);
- Agibilità n. 300 in data 09.05.2008 (ALL 8);
- SCIA in sanatoria Prot. n. 13437 del 21.01.2021 (ALL 09).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il **cespite** oggetto di stima presenta struttura a telaio in cemento, solai in latero-cemento con terrazzi a sbalzo, copertura in laterocemento e manto in coppi; esternamente la muratura è intonacata e tinteggiata. L'immobile risulta articolato come appresso. Piano terra: giardino, patio pavimentato con cancello di accesso metallico, loggia di ingresso coperta da terrazzo, pranzo-soggiorno, cucina, bagno e serra solare (oggetto di sanatoria – ALL 10), scala di accesso al piano superiore (FOTO 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17). Piano primo: scala proveniente dal piano inferiore, disimpegno, tre camere (due delle quali oggetto di sanatoria – ALL 10), un bagno, tre terrazze (FOTO 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28). Il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione. Si sono riscontrati: pavimenti e rivestimenti in ceramica; sanitari in ceramica; serramenti finestra in legno e vetro camera, con persiane oscuranti in metallo; portoncino di ingresso blindato e porte interne in legno; radiatori in alluminio e caldaia autonoma a gas; impianto elettrico sottotraccia. Sono inoltre presenti una tettoia sul fronte anteriore (verso strada) con struttura in legno e manto in coppi (FOTO 3, 4), una tettoia sul fronte posteriore con struttura in legno e manto in guaina, un box parzialmente tamponato in muratura sul fronte posteriore con funzione di ripostiglio (FOTO 6, 7, 8, 9, 10). Il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

All'interno dell'unità costituita dal **cespite** sono presenti arredi e mobili di varia natura.

#### **Utilizzazione**

Il **Cespite** risulta attualmente utilizzato come segue:

in uso al proprietario residente.

### **3.3 Verifica titolo di proprietà, eventuali diritti di comproprietà o altri diritti parziali**

Gli immobili oggetto di esecuzione:

- **Comune di Perugia**

1- C.F. Foglio n°114, particella n°985 sub 4 (già particella n°895 sub 1, 2, 3)

Edificio ad uso civile abitazione

piano T-1, categoria A/7<sup>a</sup>), classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 156m<sup>2</sup>  
(totale escluse aree scoperte 146m<sup>2</sup>), rendita € 581,01;

**2- C.F. Foglio n°114, particella n°985**

Ente urbano

categoria ente urbano.

I confini sono con vie e spazi pubblici, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente ai n. 1 e 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

~~OMISSIS~~

relativamente alla quota di

1/1 dei diritti di piena proprietà.

I titoli di proprietà con i quali tali immobili sono stati acquisiti sono i seguenti:

- relativamente al n. 1 e 2: atto di compravendita in data 05 marzo 2009, Repertorio 1332/843; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 09 marzo 2009 al numero 6929/4656.

### 3.4 Stato di possesso dei beni

ASTE GIUDIZIARIE.it

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di valutazione

- Comune di Perugia

**1- C.F. Foglio n°114, particella n°985 sub 4 (già particella n°895 sub 1, 2, 3)**

Edificio ad uso civile abitazione

piano T-1, categoria A/7<sup>a</sup>), classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 156m<sup>2</sup>  
(totale escluse aree scoperte 146m<sup>2</sup>), rendita € 581,01;

**2- C.F. Foglio n°114, particella n°985**

Ente urbano

categoria ente urbano.

I confini sono con vie e spazi pubblici, salvo altri.

Attualmente intestati a:

Relativamente ai n. 1 e 2

ASTE GIUDIZIARIE.it



OMISSIS, relativamente alla quota di  
1/1 dei diritti di piena proprietà.

Il Cespite risulta attualmente in uso come segue:

Relativamente al n. 1 e 2

in uso al proprietario residente, il quale ha dichiarato al CTU (ALL 10) la non esistenza di contratti di locazione o altri patti relativi a diritti d'uso da parte di terzi.

### 3.5 Individuazione esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene

#### 3.5.1 Oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione agli atti e dalle visure ed ispezioni presso il Tribunale di Perugia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia. Alla data della presente Relazione Peritale risultano, sugli immobili oggetto di codesta esecuzione, i seguenti vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Nessuno.

#### 3.5.2 Oneri cancellati o non opponibili all'acquirente

Il sottoscritto CTU si riporta a quanto rilevato dall'esame della documentazione ipocatastale, allegata ai fascicoli di esecuzione immobiliare, e della documentazione del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, acquisita a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente.

Iscrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente

- Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo Notaio Domenici

Luca in data 05.03.2009 Rep.1333/844. A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

~~\_\_\_\_\_~~ **OMISSIS** ~~\_\_\_\_\_~~  
relativamente agli immobili 1 e 2.

Iscrizioni rimanenti a carico dell'acquirente

- Nessuna.



Trascrizioni cancellate dalla procedura o non opponibili all'acquirente

- Trascrizione nn. 23238/16649 del 22.08.2023 nascente da Pignoramento Immobili del 17.07.2023 Numero di repertorio 3018, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI PERUGIA. A favore di ] ~~\_\_\_\_\_~~



~~\_\_\_\_\_~~ **OMISSIS** ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ i. Contro **OMISSIS** ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ **OMISSIS** ~~\_\_\_\_\_~~  
relativamente agli immobili 1 e 2.

Trascrizioni rimanenti a carico dell'acquirente

- Nessuna.

### 3.6 Individuazione precedenti proprietari

Dall'esame degli atti e della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di esecuzione, sono stati individuati per gli immobili oggetto di esecuzione i seguenti precedenti proprietari nell'ultimo ventennio.

Relativamente ai n. 1 e 2:

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ **OMISSIS** ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~



### - 3.7 Verifica regolarità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito delle verifiche effettuate sui luoghi, presso l'Agenzia del Territorio e il comune di Perugia, sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie per gli immobili oggetto di pignoramento:

#### Per gli immobili 1 e 2

- Permesso di Costruire n. 1320 del 29.07.2004 (ALL 05);
- Permesso di Costruire in variante n. 757 del 13.08.2007 (ALL 06);
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. n. 0171406 del 13.09.2007 (ALL 07);
- Agibilità n. 300 in data 09.05.2008 (ALL 8);
- SCIA in sanatoria Prot. n. 13437 del 21.01.2021 (ALL 10).

#### Difformità urbanistiche e catastali riscontrate.

Sono state riscontrate difformità e incoerenze urbanistiche e catastali, ricostruite dal confronto tra la situazione rilevata sul posto e la documentazione resa disponibile dal comune di Perugia e dal tecnico estensore della SCIA in sanatoria, che sono di seguito riepilogate.

- Difformità urbanistiche
  - o presenza non autorizzata di tettoia sul fronte anteriore (verso strada) con struttura in legno e manto in coppi (FOTO 3, 4);
  - o presenza non autorizzata di tettoia sul fronte posteriore con struttura in legno e manto in guaina, un box parzialmente tamponato in muratura sul fronte posteriore con funzione di ripostiglio (FOTO 6, 7, 8, 9, 10);
  - o diversa dimensione e posizione serramenti anteriori e posteriori serra solare, che la rendono difforme dalla sanatoria presentata e non coerente con la relativa destinazione d'uso;
  - o uso residenziale del locale indicato in atti come serra solare;
- Difformità catastali
  - o Presenza delle medesime difformità indicate al punto relativo alle difformità

urbanistiche.

Le spese per gli adempimenti necessari alla regolarizzazione urbanistica, o alla rimessa in pristino di quanto irregolarmente realizzato nel caso di non sanabilità, e catastale, sommariamente stimate relativamente agli immobili sopra descritti, ammontano indicativamente a quanto appresso.

#### Immobili 1 e 2

Sanatoria difformità urbanistiche,  
incluse pratiche, sanzioni, oneri e  
costi (o rimessa in pristino)

Inclusiva di eventuale verifica di

Sicurezza (VdS) ex 8.3 delle NTC

€18.500,00

2018

Allestimento e redazione pratica

€2.500,00

DOCFA, Diritti e spese inclusi

---

€ 21.000,00

- (euro ventunomila, oltre contributi previdenziali e I.V.A. se ed in quanto dovuti).

### 3.8 Opportunità di vendita in uno o più lotti

Considerati la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di beni indistinti e indivisi, per una migliore aggiudicazione si ravvisa l'opportunità di porre alla pubblica asta gli stessi beni distinti in 1 LOTTO: **LOTTO UNICO** per l'immobile 1 e 2.

### 3.9 Descrizione analitica dei lotti

#### 3.9.1 LOTTO 1

Quota di 1/1 dei diritti dell'esecutata

~~OMISSIS~~

~~OMISSIS~~

~~OMISSIS~~ relativamente alla quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà immobile 1 e 2.

Il LOTTO 1 è costituito da un edificio cielo-terra del tipo a schiera interclusa, dotato di area pertinenziali anteriore (verso la strada e di accesso) e posteriore, ed è costituito da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale su 2 livelli, posti al piano terra e primo. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada.

Quanto sopra descritto è censito al Catasto del Comune di Perugia come segue:

Fraz. Iernia, Voc. Vignaie n. 29

**1- C.F. Foglio n°114, particella n°985 sub 4** (già particella n°895 sub 1, 2, 3)

Edificio ad uso civile abitazione

piano T-1, categoria A/7<sup>a</sup>, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 156m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 146m<sup>2</sup>), rendita € 581,01;

**2- C.F. Foglio n°114, particella n°985**

Ente urbano

categoria ente urbano.

I confini sono con vie e spazi pubblici, salvo altri.

Immobile	Piano	Destinazione d'uso	Sup. lorda m <sup>2</sup>	Coeffic.	Sup. commerc. m <sup>2</sup>	Stato man./finit.
	T	giardino, portico	280	10%	28	buone
	T	serra solare	25	75%	37,5	buone
	T/1	civile abitazione	121	100%	121	buone
<b>1</b>	<b>1</b>	balconi, terrazze	50	30%	15	buone
<b>Superficie commerciale lorda</b>					<b>201,5</b>	

### 3.10 Valore di mercato degli immobili

Il CTU ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della "stima comparativa" (parametro adottato il m<sup>2</sup>), raffrontando i beni in esame con le loro caratteristiche intrinseche, 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;
- qualità 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;
- condizione di regolarità amministrativa;
- condizione di stato (libero, occupato);
- esistenza di garanzia per vizi occulti;
- necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi.

Il valore venale tiene inoltre conto del fatto che gli immobili oggetto di stima, presentano le irregolarità urbanistiche e catastali sopra descritte. Sono presenti, ad un'analisi a vista, canne fumarie in Eternit la cui rimozione o bonifica è stimata, sommariamente e in misura forfettaria, in € 6.500,00 (euro seimilacinquecento, oltre I.V.A.). Non sono presenti, ad un'analisi a vista, ulteriori rifiuti tossici o nocivi.

#### 3.10.1 LOTTO 1

Con i sopra citati criteri e considerando le superfici commerciali secondo la norma UNI 10750, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998, si ottiene per il "LOTTO 1": quota di 1/1 dei diritti di piena proprietà di compendio sito nel Comune di Perugia, costituito da fabbricato a schiera interclusa ad uso civile abitazione individuato al **1. C.F. Foglio n°114, particella n°985 sub 4** (già particella n°895 sub 1, 2, 3), piano T-1, categoria A/7a), classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 156m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 146m<sup>2</sup>), rendita € 581,01; **2. C.F. Foglio n°114, particella n°985**, categoria ente urbano;



Il tutto per un valore commerciale complessivo calcolato come appresso:

$m^2 201,50 \times \text{€}/m^2 1.190 = \text{€ } 239.785$

per un totale arrotondato pari a:

- **Euro 240.000,00 (duecento quarantamila,00)**

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento i m<sup>2</sup>, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

## 4 Conclusioni

Riassumendo quanto sopra esposto e calcolato, andiamo in definitiva a precisare che:

- il pignoramento immobiliare in oggetto riguarda quota di 1/1 dei diritti della piena proprietà di compendio sito nel Comune di Perugia, costituito da:
- fabbricato a schiera interclusa ad uso civile abitazione individuato al **1. C.F. Foglio n°114, particella n°985 sub 4** (già particella n°895 sub 1, 2, 3), piano T-1, categoria A/7a), classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 156m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 146m<sup>2</sup>), rendita € 581,01; **2. C.F. Foglio n°114, particella n°985**, categoria ente urbano;
- la porzione di fabbricato in oggetto risulta regolarmente edificata parzialmente sanata e dotata di agibilità; presenta irregolarità urbanistiche e catastali da sanare o rimuovere, sopra descritte e valutate;
- alla suddetta proprietà è stato attribuito un valore venale di comune commercio pari a:  
**LOTTO 1: Euro 240.000,00.**

Corciano, il 07 dicembre 2023

Il CTU

## 5 Allegati

### Documentazione Fotografica

1. Comunicazione di inizio operazioni peritali
2. Documentazione ipocatastale
3. Atto di compravendita
4. Documentazione catastale (Vax, planimetrie, visure ecc.)
5. Permessi di Costruire n. 1320 del 29.07.2004
6. Permessi di Costruire in variante n. 757 del 13.08.2007
7. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. n. 0171406 del 13.09.2007
8. Agibilità n. 300 in data 09.05.2008
9. SCIA in sanatoria Prot. n. 13437 del 21.01.2021
10. Verbale accesso in data 30.11.2023

