

STUDIO TECNICO

Geom. Donatella Monacelli

Piazza XX Settembre n.2 - 06023 Gualdo Tadino PG

Tel. 3356611663 - fax. 075910653

Email: geomdonatellamonacelli@gmail.com

Pec donatella.monacelli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 194/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

GIUDICE ESECUZIONE:

Dott.ssa Sara Fioroni

ESPERTO CTU:

Geom. DONATELLA MONACELLI

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

La sottoscritta Geom. Donatella Monacelli, domiciliata a Gualdo Tadino, in Fraz. San Pellegrino snc, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4117 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2153, in data 15/11/2004 veniva nominata in data 20/09/2023 "esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine (ALLEGATO 1), e dopo aver trasmesso con le modalità telematiche in data 21/09/2023 (ALLEGATO 1) l'accettazione dell'incarico, la S.V.I. conferiva il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

"1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;

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, comunicati 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 eseguiti;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli 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);

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

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

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

d. eventuali cause in corso;

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi



della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il



valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati,
nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad
effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti
ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente
approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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



comuni, giardino ecc.);

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

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

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo 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 nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e



prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il



certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, 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 G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

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

- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini



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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto, esaminati gli atti di causa e verificata la completezza dei documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto; procedeva a comunicare alle parti e al Custode Immobiliare IVG Perugia, in data 28/09/2023, con Raccomandate 1 e PEC, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 11/10/2023 alle ore 10:00 presso gli immobili pignorati siti in Perugia, Via Umberto Giordano n.20.

A seguito della comunicazione telefonica

[REDACTED], con Raccomandate 1 e PEC del 06/10/2023, veniva rinviato l'inizio delle operazioni peritali in data 19/10/2023 alle ore 9:40, in modo da garantire l'accessibilità agli immobili e la presenza degli esecutati (ALLEGATO 2).

In tale data alla presenza dei Sig. [REDACTED]



[REDACTED] (esecutati proprietari dell'immobile), [REDACTED] (Custode IVG), si procedeva ad un rilievo fotografico e controllo planimetrico degli immobili, onde verificare la corrispondenza catastale ed edilizia, successivamente veniva redatto apposito verbale (ALLEGATO 2).

- In data 20/01/2024 si è provveduto a richiedere al G.E. chiarimenti e proroga termini di 90 gg. necessaria per il completamento delle indagini sugli immobili oggetto di pignoramento, concessa dal G.E. in data 22/01/2024 (ALLEGATO 1).

- In data 23/01/2024 il G.E. dispone la riunione della procedura esecutiva iscritta al n. 278/2023 R.G.E.I. alla procedura in epigrafe (n. 194/2023 R.G.E.I.) e dispone che il perito estimatore già nominato, provveda a rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza del 19/09/2023 (n. 194/2023 R.G.E.I.) con riferimento ai beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva n. 278/2023 R.G.E.I. (ALLEGATO 1).

- In data 31/01/2024, la sottoscritta CTU, procedeva a comunicare alle parti e al Custode Immobiliare IVG Perugia, con Raccomandate l e PEC, che il giorno 16/02/2023 alle ore 9:30, presso gli immobili pignorati siti in Perugia, Via Umberto Giordano n.20, si sarebbero svolte ulteriori operazioni di sopralluogo per la verifica dei nuovi immobili, oggetto della procedura n. 278/2023 R.G.E.I.

In tale data alla presenza dei Sig. [REDACTED]



[REDACTED] (esecutati proprietari degli immobili), [REDACTED]
[REDACTED] (Custode IVG), mentre il terzo esecutato [REDACTED]
era assente, si procedeva ad un rilievo

fotografico e controllo planimetrico degli ulteriori immobili
onde verificare la corrispondenza catastale ed edilizia,
successivamente veniva redatto apposito verbale (ALLEGATO 2).

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente calendario:

1) In differenti date si è provveduto ad effettuare
ricerche ed ispezioni presso:

- L'Agenzia del Territorio di Perugia (ricerche e visure
di natura catastale);

- Il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia
(ispezioni ipo-catastali);

2) In data 15/12/2023 tramite PEC è stata inoltrata
istanza di accesso agli atti al Comune di Perugia per
verificare la regolarità urbanistica ed edilizia degli
immobili pignorati;

3) In differenti date, considerate le difficoltà nel
reperire i titoli abilitativi, presso lo Sportello
Unico per l'Edilizia del Comune di Perugia si è
proceduto a prendere visione ed estrarre copia dei precedenti
edilizi.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici ed amministrativi
necessari, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter riassumere il
proprio operato con la seguente:



RELAZIONE PERITALE

nella quale espone tutti gli elementi di consistenza e di fatto richiesti dal G.E., che si articola nei punti contenuti nel quesito stabilito dalla S.V.Ill.ma;

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA

STIMA

Il pignoramento immobiliare relativo alla Proc. Esec. n. 194/2023, eseguito a favore di [REDACTED] con atto giudiziario del 01/08/2023 Repertorio 3215, trascritto il 08/09/2023, Registro Particolare 17943 Registro Generale 24993, riguarda i beni immobili catastalmente censiti nel Comune di Perugia, come di seguito indicati:

A. Porzioni di Immobile sito in Via Umberto Giordano n. 20:

1) Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai Sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di

separazione dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di

separazione dei beni;

CATASTO FABBRICATI

| FG. | PART. | SUB | Z.CENS. | CATEG. | CLASSE | CONSIST. | SUP. CAT. | RENDITA |
|-----|-------|-----|---------|--------|--------|----------|-----------|----------|
| 281 | 114 | 2 | 2 | A/2 | 5 | 4,5Vani | 98 mq. | € 348,61 |

Via Umberto Giordano n. 20, Piano Primo.



CONFINI:

2) Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai Sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

CATASTO FABBRICATI

| FG. | PART. | SUB | Z.CENS. | CATEG. | CLASSE | CONSIST. | SUP. CAT. | RENDITA |
|-----|-------|-----|---------|--------|--------|----------|-----------|----------|
| 281 | 114 | 10 | 2 | A/2 | 5 | 4,5Vani | 98 mq. | € 348,61 |

Via Umberto Giordano n. 20, Piano Secondo.

CONFINI:

Il pignoramento immobiliare relativo alla Proc. Esec. n. 278/2023, eseguito a favore di [REDACTED], con atto giudiziario del 17/11/2023 Repertorio 4944, trascritto il 14/12/2023, Registro Particolare 25322 Registro Generale 35077 riguarda i beni immobili catastalmente censito nel Comune di Perugia, come di seguito indicati:

B. Porzioni di Immobile sito in Via Umberto Giordano n. 20:

1) Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai Sig.ri:

[REDACTED], proprietario per 1/3;



- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 1/3 in regime di

separazione dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 1/3 in regime di

separazione dei beni;

CATASTO FABBRICATI

| FG. | PART. | SUB | Z.CENS. | CATEG. | CLASSE | CONSIST. | SUP. CAT. | RENDITA |
|-----|-------|-----|---------|--------|--------|----------|-----------|---------|
| 281 | 114 | 6 | 2 | C/2 | 6 | 11 mq | 12 mq. | € 24,43 |

Via Umberto Giordano n. 20, Piano Terra.

CONFINI: [REDACTED] - corte comune - salvo
altri.

2) Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai Sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 1/3;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria per 1/3 in regime di

separazione dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per 1/3 in regime di

separazione dei beni;

CATASTO FABBRICATI

| FG. | PART. | SUB | Z.CENS. | CATEG. | CLASSE | CONSIST. | SUP. CAT. | RENDITA |
|-----|-------|-----|---------|--------|--------|----------|-----------|---------|
| 281 | 114 | 8 | | F/5 | | 34 mq. | | € 0,00 |

Via Umberto Giordano n. 20, Piano 1.



CONFINI:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai Sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/3;

[REDACTED], proprietaria per 1/3 in regime di
separazione dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietario per 1/3 in regime di
separazione dei beni;

CATASTO FABBRICATI

| FG. | PART. | SUB | Z.CENS. | CATEG. | CLASSE | CONSIST. | SUP. CAT. | RENDITA |
|-----|-------|-----|---------|--------|--------|----------|-----------|---------|
| 281 | 114 | 9 | 2 | C/2 | 6 | 8 mq | 9 mq. | € 17,77 |

Via Umberto Giordano n. 20, Piano Primo-Secondo.

CONFINI:

[REDACTED]

Tutte le porzioni di immobile descritte in precedenza hanno i
diritti condominiali sulla corte comune censita al
catasto fabbricati del Comune di Perugia al foglio 281
con la particella 114/4, come bene comune non censibile -
Partita A, comune alla particella 114 subalterni
1,2,5,6,7,8,9,10.

(ALLEGATO 3: Visure Catastali Attuali - Planimetrie Catastali

- Elaborato Planimetrico e Dimostrazione Subalterni - Estratto
di Mappa).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I dati catastali corrispondono agli atti di pignoramento.

2. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

PIGNORATI

Le porzioni di immobile oggetto dei due pignoramenti, fanno parte di un edificio plurifamiliare, di più ampie dimensioni, composto di locali di deposito, autorimessa e appartamento al piano terra con accesso diretto dall'esterno sulla corte comune e non comunicanti tra loro; scala di accesso con lastrico solare ed abitazione al piano primo; scala di accesso dal lastrico solare all'abitazione posta piano secondo; il tutto sito in Comune di Perugia, Via Umberto Giordano n. 20, zona residenziale della Frazione San Sisto, con dotazione di servizi pubblici nell'immediate vicinanze. La corte comune è adibita a percorsi pedonali, carrabili e verde privato.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazione foto - Documentazione Fotografica Foto 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10).

L'accesso pedonale e carrabile avviene dalla Strada principale denominata Via Umberto Giordano.

La proprietà dista circa 2,5 chilometri dallo svicolo Madonna Alta di Perugia della S.S. E45 e si raggiunge percorrendo parte della strada Pievaiola, parte del Viale San Sisto, Via Gaetano Donizetti e Via Umberto Giordano.

La distanza dal centro del Comune di Perugia è di circa 8 Km.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1967 (nell'anno 1957, come si evince dall'atto notorio allegato alle pratiche urbanistiche), e successivamente oggetto di ristrutturazione ed ampliamento negli anni 2005/2006.

La struttura portante è in muratura, con solai interpiano in laterocemento; le tramezzature interne sono in forati di laterizio; le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con mattoncini a faccia vista, le finiture sono di buono livello qualitativo.

La struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazioni foto e Documentazione Fotografica, Foto dalla 1 alla 36).

3. VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

Le porzioni immobiliari oggetto dei pignoramenti risultano di proprietà:

CATASTO FABBRICATI - Attuale

| FG. | PART. | SUB | Z.CENS. | CATEG. | CLASSE | CONSIST. | SUP. CAT. | RENDITA |
|-----|-------|-----|---------|--------|--------|----------|-----------|----------|
| 281 | 114 | 2 | 2 | A/2 | 5 | 4,5Vani | 98 mq. | € 348,61 |

- [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED]

[REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;



I titoli di proprietà sopra citati sono stati rilevati da:

- Atto di compravendita rogito Notaio Marco Galletti con sede in Perugia del 22/04/2005 rep. 17626/3593, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 29/04/2005 Registro Particolare 8312, Registro Generale n. 14498.

CATASTO FABBRICATI - Attuale (edificata sulla ex particella 114/3)

| FG. | PART. | SUB | Z.CENS. | CATEG. | CLASSE | CONSIST. | SUP. CAT. | RENDITA |
|-----|-------|-----|---------|--------|--------|----------|-----------|----------|
| 281 | 114 | 10 | 2 | A/2 | 5 | 4,5Vani | 98 mq. | € 348,61 |

- [REDACTED], proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED], proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni;

I titoli di proprietà sopra citati sono stati rilevati da:

- Atto di compravendita rogito Notaio Marco Galletti con sede in Perugia del 22/04/2005 rep. 17626/3593, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 29/04/2005 Registro Particolare 8313, Registro Generale n. 14499.

CATASTO FABBRICATI - Attuale (edificati su area di corte come da D.V. PG0095053 del 11/03/2008 sulla corte comune particella 114/4)



| FG. | PART. | SUB | Z.CENS. | CATEG. | CLASSE | CONSIST. | SUP. CAT. | RENDITA |
|-----|-------|-----|---------|--------|--------|----------|-----------|---------|
| 281 | 114 | 6 | 2 | C/2 | 6 | 11 mq | 12 mq. | € 24,43 |
| 281 | 114 | 8 | | F/5 | | 34 mq. | | € 0,00 |
| 281 | 114 | 9 | 2 | C/2 | 6 | 8 mq | 9 mq. | € 17,77 |

[REDACTED] proprietaria per 1/3 in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietario per 1/3 in regime di separazione dei beni;

I titoli di proprietà sopra citati sono stati rilevati da:

- Atto di compravendita rogito Notaio Marco Galletti con sede in Perugia del 22/04/2005 rep. 17626/3593, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 29/04/2005 Registro Particolare 8312, Registro Generale n. 14498.

- Atto di compravendita rogito Notaio Marco Galletti con sede in Perugia del 22/04/2005 rep. 17626/3593, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 29/04/2005 Registro Particolare 8313, Registro Generale n. 14499.

[REDACTED], proprietario per 1/3;

Il titolo di proprietà sopra citato è stato rilevato da:

- Atto di compravendita rogito Notaio Giancarlo Antonini



con sede in Perugia del 12/01/1967 rep. 105183, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 14/01/1967 Registro Particolare 453.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(ALLEGATO 5: Visure Storiche, Copia atti del ventennio con relative note di trascrizione);

4. STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dagli esecutati e dal figlio come dichiarato in sede di sopralluogo.

5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

La sottoscritta ha eseguito le visure e le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità Immobiliare, in varie date, in base ai dati degli immobili, pertanto è stato accertato che nel ventennio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (ALLEGATO 6):

- FOGLIO 281 PARTICELLA 114 sub 2 :

- **Iscrizione:** R.P. 678 R.G. n. 4265 del 06/02/2003
Pubblico Ufficiale CAVALAGLIO FRANCESCA Repertorio n. 35730/8114 del 13/01/2003;
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO;

1. Annotazione n. 4698 del 04/08/2005 (CANCELLAZIONE

TOTALE)



- **Trascrizione:** R.P. 8312 R.G. n. 14498 del 29/04/2005

Pubblico Ufficiale GALLETTI MARCO Repertorio n.
17626/3593 del 22/04/2005;

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

- **Iscrizione:** R.P. 3321 R.G. n. 14500 del 29/04/2005

Pubblico Ufficiale GALLETTI MARCO Repertorio n.
17627/3594 del 22/04/2005;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO;

1. Comunicazione n 2836 del 03/09/2008 di estinzione
totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/08/2008.

2. Cancellazione totale eseguita in data 29/09/2008
(Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D. Lgs
385/1993);

- **Iscrizione:** R.P. 5851 R.G. n. 25928 del 24/07/2006

Pubblico Ufficiale GALLETTI MARCO Repertorio n.
21104/5345 del 17/07/2006;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI CREDITO;

1. Comunicazione n. 884 del 22/03/2013 di estinzione
totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/03/2013.

2. Cancellazione totale eseguita in data 19/04/2013
(Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D. Lgs
385/1993);

- **Iscrizione:** R.P. 4771 R.G. n. 20617 del 16/07/2008

Pubblico Ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio n.

47829/10993 del 08/07/2008;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO;

- **Iscrizione:** R.P. 6274 R.G. n. 28561 del 27/10/2010

Pubblico Ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio n.

51251/13282 del 22/10/2010;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO;

1. Comunicazione n. 1113 del 22/04/2013 di estinzione

totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/04/2013.

2. Cancellazione totale eseguita in data 16/05/2013

(Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D. Lgs

385/1993);

- **Iscrizione:** R.P. 823 R.G. n. 6765 del 21/03/2013

Pubblico Ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio n.

54598/15542 del 18/03/2013;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO;

- **Trascrizione:** R.P. 17943 R.G. n. 24993 del 08/09/2023

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE

Repertorio n. 3215 del 01/08/2023;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI;

- FOGLIO 281 PARTICELLA 114 sub 3 (ATTUALE 114 SUB 10):



- **Trascrizione:** R.P. 1369 R.G. n. 2234 del 18/01/2005
Pubblico Ufficiale GALLETTI MARCO Repertorio n.
16648/3095 del 21/12/2004;



ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO
ONEROSO;

- **Trascrizione:** R.P. 8313 R.G. n. 14499 del 29/04/2005
Pubblico Ufficiale GALLETTI MARCO Repertorio n.
17626/3593 del 22/04/2005;



ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

- **Iscrizione:** R.P. 5851 R.G. n. 25928 del 24/07/2006
Pubblico Ufficiale GALLETTI MARCO Repertorio n.
21104/5345 del 17/07/2006;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI CREDITO;



3. Comunicazione n. 884 del 22/03/2013 di estinzione
totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/03/2013.

4. Cancellazione totale eseguita in data 19/04/2013
(Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D. Lgs
385/1993);

- **FOGLIO 281 PARTICELLA 114 sub 10:**

- **Iscrizione:** R.P. 4771 R.G. n. 20617 del 16/07/2008
Pubblico Ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio n.
47829/10993 del 08/07/2008;



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO;



- **Iscrizione:** R.P. 6274 R.G. n. 28561 del 27/10/2010
Pubblico Ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio n.
51251/13282 del 22/10/2010;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO;

3. Comunicazione n. 1113 del 22/04/2013 di estinzione
totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/04/2013.

4. Cancellazione totale eseguita in data 16/05/2013
(Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D. Lgs
385/1993);

- **Iscrizione:** R.P. 823 R.G. n. 6765 del 21/03/2013
Pubblico Ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio n.
54598/15542 del 18/03/2013;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO;

- **Trascrizione:** R.P. 17943 R.G. n. 24993 del 08/09/2023
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE
Repertorio n. 3215 del 01/08/2023;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI;

- FOGLIO 281 PARTICELLA 114 sub 4 - 6 - 8 - 9:

- **Iscrizione:** R.P. 4771 R.G. n. 20617 del 16/07/2008
Pubblico Ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio n.
47829/10993 del 08/07/2008;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA



DI MUTUO;

- **Iscrizione:** R.P. 6274 R.G. n. 28561 del 27/10/2010
Pubblico Ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio n.
51251/13282 del 22/10/2010;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO FONDIARIO;

1. Comunicazione n. 1113 del 22/04/2013 di estinzione
totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/04/2013.
2. Cancellazione totale eseguita in data 16/05/2013
(Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 - Art.40 bis D. Lgs
385/1993);

- **Iscrizione:** R.P. 823 R.G. n. 6765 del 21/03/2013
Pubblico Ufficiale BOEMI GIUSEPPE Repertorio n.
54598/15542 del 18/03/2013;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO;

- **Trascrizione:** R.P. 25322 R.G. n. 35077 del 14/12/2023
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE
Repertorio n. 4944 del 17/11/2023;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI;

Le formalità di cui sopra, relative al bene oggetto di
pignoramento possono essere cancellate dalla procedura.

**6. EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE,
STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**



Alla data attuale non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione straordinaria da rilevare, come dichiarato dagli esecutati [REDACTED]. Gli immobili oggetto della presente perizia non si configurano come condominio.

7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Come risulta dai pubblici registri e dalle visure storiche catastali i precedenti proprietari nel ventennio erano:

FOGLIO 281 PARTICELLA 114/2 (CATASTO FABBRICATI)

dal 12/01/1967 alla data del 22/04/2005;

- [REDACTED], proprietà 1/1;

dal 22/04/2005 alla data odierna;

- [REDACTED], proprietaria 1/2 in separazione dei beni;

- [REDACTED], proprietario 1/2 in separazione dei beni;

FOGLIO 281 PARTICELLA 114/10 (ex 114/3) (CATASTO FABBRICATI)

dal 12/01/1967 alla data del 21/12/2004;

- [REDACTED], proprietà 1/1;

dal 21/12/2004 alla data del 22/04/2005;

- [REDACTED], proprietà 1/2 in comunione dei beni;



[REDACTED], proprietà 1/2 in comunione dei beni;



dal 22/04/2005 alla data odierna;

[REDACTED], proprietaria 1/2 in separazione dei beni;

[REDACTED], proprietario 1/2 in separazione dei beni;

FOGLIO 281 PARTICELLA 114/4 (CORTE) - 114/6 - 114/8 - 114/9

(PARTICELLE EDIFICATE SU AREA DI CORTE DERIVANTI DA

ACCATAMENTO DEL 11/03/2008) (CATASTO FABBRICATI)

dal 12/01/1967 alla data del 21/12/2004;

[REDACTED], proprietà 1/2;

[REDACTED], proprietà 1/2;



dal 21/12/2004 alla data del 22/04/2005;

[REDACTED], proprietà 1/1;

dal 22/04/2005 alla data odierna;

[REDACTED], proprietaria 1/3 in separazione dei beni;



[REDACTED], proprietario 1/3 in separazione dei beni;

[REDACTED], proprietà 1/3;



Firmato Da: MONACELLI DONATELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6ac3fc23081fc2b1ad40de971566068



(ALLEGATO 5: Visure Storiche, Copie atti del ventennio).

8. REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sulla base delle informazioni assunte dalla scrivente presso i competenti uffici del Comune di Perugia, il fabbricato costruito in data antecedente al 1967, successivamente risulta oggetto delle seguenti autorizzazioni urbanistiche:

1.- Permesso di Costruire n. 1498 del 10/08/2005, rilasciato ai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], avente ad oggetto: Ristrutturazione e Ampliamento di edificio di civile abitazione sito in Via Umberto Giordano n. 20.

2 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 368 del 10/04/2006, rilasciato ai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], avente ad oggetto: Variante alla Concessione Edilizia n. 1498 del 10/08/2005, consistente nella redistribuzione dei volumi e piccolo ampliamento di edificio di civile abitazione, sito in Perugia Loc. San Sisto intervento a sanatoria ai sensi dell'art 17 della L.R. n. 21 del 03/11/2004.

3 - Denuncia di Inizio Attività prot. 80459 del 15/05/2006 (pratica 1829) ritirata in data 23/05/2006, intestata ai Sig.ri [REDACTED], [REDACTED], avente ad oggetto: Denuncia di inizio attività per la ristrutturazione e sopraelevazione di un edificio di civile abitazione sito in Via Umberto Giordano n. 20 in Variante al



P. di C. 1498/2005 e P. di C. in Sanatoria n. 368/2006.

Successivamente non sono stati rilasciate né licenze, né autorizzazioni edilizie da parte del Comune di Perugia sugli immobili oggetto di pignoramento.

Per quanto sopra esposto:

- Da un punto di vista urbanistico:

Allo stato attuale, al piano terra, la scala di accesso al lastrico solare del piano primo è stata realizzata in difformità.

Al piano primo sia l'accesso, che la scala, che conduce al piano secondo sono stati realizzati in difformità al titolo rilasciato. All'interno dell'appartamento i tramezzi risultano modificati. La porta finestra, sul prospetto principale, è stata trasformata in finestra.

Al piano secondo il tramezzo tra il ripostiglio e la camera è modificato, la finestra all'interno della camera è stata chiusa, la porta-finestra centrale, sul prospetto principale è stata trasformata in finestra.

Per quanto sopra riportato il fabbricato risulta legittimato in quanto costruito in data antecedente al 01/09/1967, ma parzialmente difforme agli ultimi titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Perugia e sanabile con la presentazione di un Progetto in Sanatoria ai dell'art 154 della L.R. n.1/2015 e s.m.i..

- Da un punto di vista catastale, allo stato attuale al



piano terra e al piano primo non si sono riscontrare
difformità rilevanti rispetto alle planimetrie catastali
depositate all' Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di
Perugia.

Al piano secondo sia il tramezzo tra la camera e il
ripostiglio, che la finestra chiusa sono state riporta come da
progetto approvato in Comune, pertanto la planimetria
catastale depositate all' Agenzia delle Entrate - Ufficio
Territorio di Perugia, risulta parzialmente difforme.

Nelle visure catastali delle U.I.U. descritte al foglio 281
con le particelle 114/6 - 114/8 - 114/9 risulta errato il
nominativo della ditta proprietaria di _____
nato a Marsciano il _____, ma come risulta sia negli atti
di provenienza, che nelle Note di Trascrizione il corretto
nominativo è _____, nato a Perugia il _____.

9. FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei
beni colpiti dai pignoramenti, la sottoscritta CTU ritiene
opportuno proporre la vendita in un unico lotto, e
precisamente:

LOTTO N.1:

9.1 - Comune di Perugia - Diritti di proprietà esclusiva
spettanti ai sig.ri:

- _____,
_____ , proprietaria 1/2 in separazione

dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario 1/2 in separazione



dei beni;

su porzione di appartamento posto al piano primo di un fabbricato plurifamiliare con diritti sulla corte comune, sito nel Comune di Perugia, Via Umberto Giordano n. 20, distinto al catasto fabbricati al foglio 281 con la particella 114/2, Cat. A/2, Classe 5, Vani 4,5, Superficie catastale mq. 98 e rendita catastale € 348,61.

9.2 - Comune di Perugia - Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria 1/2 in separazione



dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario 1/2 in separazione

dei beni;

su porzione di appartamento posto al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare con diritti sulla corte comune, sito nel Comune di Perugia, Via Umberto Giordano n. 20, distinto al catasto fabbricati al foglio 281 con la particella 114/10, Cat. A/2, Classe 5, Vani 4,5, Superficie catastale mq. 98 e rendita catastale € 348,61.



9.3 - Comune di Perugia - Diritti di proprietà esclusiva



spettanti ai sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria 1/3 in separazione

dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario 1/3 in separazione

dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario 1/3;

su ripostiglio posto al piano terra di un fabbricato plurifamiliare con diritti sulla corte comune, sito nel Comune di Perugia, Via Umberto Giordano n. 20, distinto al catasto fabbricati al foglio 281 con la particella 114/6, Cat. C/2, Classe 6, mq. 11, Superficie catastale mq. 12 e rendita catastale € 24,43.

9.4 - Comune di Perugia - Diritti di proprietà esclusiva

spettanti ai sig.ri:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria 1/3 in separazione

dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario 1/3 in separazione

dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario 1/3;



su lastrico solare posto al piano primo di un fabbricato plurifamiliare con diritti sulla corte comune, sito nel Comune di Perugia, Via Umberto Giordano n. 20, distinto al catasto fabbricati al foglio 281 con la particella 114/8, Cat. F/5, consistenza 34 mq..



9.5 - Comune di Perugia - Diritti di proprietà esclusiva spettanti ai sig.nri:

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietaria 1/3 in separazione

dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario 1/3 in separazione

dei beni;

- [REDACTED]
[REDACTED], proprietario 1/3;

su porzione di appartamento composto da ripostiglio al piano primo e rata di bagno al piano secondo di un fabbricato plurifamiliare con diritti sulla corte comune, sito nel Comune di Perugia, Via Umberto Giordano n. 20, distinto al catasto fabbricati al foglio 281 con la particella 114/9, Cat. C/2, Classe 6, mq 8, Superficie catastale mq. 9 e rendita catastale € 17,77.



La corte comune è censita al catasto fabbricati al foglio 281 con la particella 114/4 come bene comune non censibile alle particelle 114/1 - 114/2 - 114/5 - 114/6 - 114/7 - 114/8 -



114/9 - 114/10.

10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI

Di seguito viene riportata la descrizione analitica del lotto, secondo la situazione attuale riportata nel paragrafo "Identificativo dei beni".

LOTTO 1:

A. DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONI DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON DIRITTI ALLA CORTE COMUNE, sito in COMUNE DI PERUGIA, Località SAN SISTO, Via UMBERTO GIORDANO n. 20.

La porzione di fabbricato facente parte di edificio plurifamiliare è composta di:

- Piano Terra : locale adibito a ripostiglio (sottoscala) con accesso dalla corte comune, avente un'altezza massima di ml. 2.60;
- Piano Primo: lastrico solare (Terrazza) accessibile dalla corte comune con una scala esterna, dove è presente l'ingresso dell'appartamento formato da una Cucina-Soggiorno, Disimpegno, Bagno, n. 2 Ripostigli, due camere, Terrazza, avente un'altezza di ml. 2.95.
- Piano Secondo: Appartamento formato da Cucina-Salone, Disimpegno, Bagno, n. 2 Camere, Ripostiglio, Terrazza, Avente un'altezza minima di ml. 2.10 ed un'altezza massima di ml. 3.02.



Le pavimentazioni delle scale e del lastrico solare, sono in mattonelle di gres, le ringhiere sia delle scale che dei terrazzi sono in ferro.



I pavimenti all'interno dei due appartamenti sono in monocottura per la zone giorno e parquet per le zone notte. I pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica. I portoni d'ingresso sono in alluminio, le porte interne sono in legno tamburato.



Gli infissi esterni dell'appartamento al piano primo sono in alluminio anodizzato con vetro doppio, con persiane sempre di alluminio anodizzato.

Gli infissi esterni dell'appartamento al piano secondo sono in PVC con vetro doppio, le persiane sono di alluminio anodizzato.



Le caldaie, alimentate a Gas Metano ed allacciate alla rete con unico contatore, sono ubicate sui terrazzi del prospetto principale, i radiatori sono in alluminio.

Gli impianti, realizzati da nuovo al momento della ristrutturazione della porzione di fabbricato, sono sprovvisti di certificato di regolare esecuzione come dichiarato dagli esecutati.



Nel complesso le unità immobiliare presentano finiture di buon livello qualitativo e l'intero edificio si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.



(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria stato attuale con



individuazione foto - Documentazione Fotografica).

Le superfici nette dei locali con i relativi coefficienti di ponderazione per la determinazione della superficie commerciale, riassunte nella tabella sottostante ed espresse in mq, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

| DESCRIZIONE | SUP. | COEFF. | SUP. | ESPOSIZ. | STATO DI |
|-------------------|-------|--------|-------|------------|----------|
| LOCALI | NETTA | ABBATT | COMM. | LOCALE | MANUT. |
| Rip. (PT) | 7,00 | 0,50 | 3,50 | Sud-Est | Buono |
| Vano scala(P1/P1) | 5,90 | 0,30 | 1,77 | Sud-Est | Buono |
| Lastrico Solare | 27,00 | 0,30 | 8,10 | Sud-Est | Buono |
| Cucina-Soggiorno | 33,15 | 1,20 | 39,78 | Nord-Est | Buono |
| Disimpegno | 6,10 | 1,20 | 7,32 | Centrale | Buono |
| Bagno | 6,90 | 1,20 | 8,28 | Centrale | Buono |
| Ripostiglio | 5,05 | 1,20 | 6,06 | Nord-Ovest | Buono |
| Camera | 14,35 | 1,20 | 17,22 | Nord-Ovest | Buono |
| Bagno | 4,20 | 1,20 | 5,04 | Sud-Ovest | Buono |
| Camera | 9,85 | 1,20 | 11,82 | Sud-Ovest | Buono |
| Ripostiglio | 5,15 | 1,20 | 6,18 | Sud-Ovest | Buono |
| Terrazza | 9,65 | 0,25 | 2,41 | Nord-Ovest | Buono |
| Vano scala(P1/P2) | 8,50 | 0,30 | 2,55 | Sud-Est | Buono |
| Cucina-Salone | 39,90 | 1,20 | 47,88 | Sud/Ovest | Buono |
| Disimpegno | 4,00 | 1,20 | 4,80 | Centrale | Buono |



| | | | | | |
|-------------|-------|------|-------|------------|-------|
| Bagno | 7,00 | 1,20 | 8,40 | Sud-Est | Buono |
| Camera | 14,20 | 1,20 | 17,04 | Nord-EST | Buono |
| Ripostiglio | 6,90 | 1,20 | 8,28 | Nord-Est | Buono |
| Camera | 10,30 | 1,20 | 12,36 | Nord-Ovest | Buono |
| Terrazza | 9,65 | 0,25 | 2,41 | Nord-Ovest | Buono |

TOTALE 234,75 221,20 **ABITAZIONE**

Come descritto dettagliatamente nel capitolo precedente, le porzioni di immobile

- Da un punto di vista urbanistico:

Allo stato attuale, al piano terra, la scala di accesso al lastrico solare del piano primo è stata realizzata in difformità.

Al piano primo sia l'accesso, che la scala, che conduce al piano secondo sono stati realizzati in difformità al titolo rilasciato. All'interno dell'appartamento i tramezzi risultano modificati. La porta finestra, sul prospetto principale, è stata trasformata in finestra.

Al piano secondo il tramezzo tra il ripostiglio e la camera è modificato, la finestra all'interno della camera è stata chiusa, la porta-finestra centrale, sul prospetto principale è stata trasformata in finestra.

Per quanto sopra riportato il fabbricato risulta legittimato in quanto costruito in data antecedente al 01/09/1967, ma parzialmente difforme agli ultimi titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Perugia e sanabile con la



presentazione di un Progetto in Sanatoria ai dell'art 154 della L.R. n.1/2015 e s.m.i..

- Da un punto di vista catastale, allo stato attuale al piano terra e al piano primo non si sono riscontrare difformità rilevanti rispetto alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia.

Al piano secondo sia il tramezzo tra la camera e il ripostiglio, che la finestra chiusa sono state riporta come da progetto approvato in Comune, pertanto la planimetria catastale depositate all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia, risulta parzialmente difforme.

Nelle visure catastali delle U.I.U. descritte al foglio 281 con le particelle 114/6 - 114/8 - 114/9 risulta errato il nominativo della ditta proprietaria di _____, nato a Marsciano il _____, ma come risulta sia negli atti di provenienza, che nelle Note di Trascrizione il corretto nominativo è _____, nato a Perugia il _____

11. VERIFICA TITOLI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.

I beni oggetto dei pignoramenti non risultano gravati dai titoli di cui all'oggetto.

12. SPESE ANNUE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI, PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Come dichiarato dagli esecutati, non ci sono attualmente spese annue di gestione e manutenzione o spese straordinarie già preventivate.



L'immobile non si configura come condominio.

13. CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene di poter determinare il valore venale delle porzioni di immobile, adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq)", raffrontando il bene in esame con altri immobili simili, ubicati nelle zone ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni.

A tal fine sono state analizzate:

14. Le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quelli in oggetto;

15. Il listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Borsa Immobiliare dell'Umbria) riferito al quarto Trimestre 2023;

16. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio 1° Semestre 2023;

sulla base dei quali è stato possibile definire una "forbice" di valori possibili, tra minimo e massimo.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadro (mq) riferito alla superficie commerciale come definita dalla Norma ex UNI 10750/2005

(Superficie Convenzionale vendibile).

In considerazione del fatto che l'immobile si presenta



buone condizioni di manutenzione e conservazione, si ritiene di poter applicare i seguenti prezzi unitari secondo la destinazione d'uso presente.



13.1 LOTTO N. 1:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONI DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON DIRITTI SULLA CORTE COMUNE, sito in COMUNE DI PERUGIA, località SAN SISTO, Via Umberto Giordano n. 20, DI CUI ALLA "LETTERA A", distinto al catasto fabbricati al foglio 281 con le particelle 114/2 - 114/6 - 114/8 - 114/9 - 114/10.

La corte comune è distinta al catasto fabbricati al foglio 281 con la particella 114/4, come bene comune non censibile (Partita A) comune alle particelle 114/1 - 114/2 - 114/5 - 114/6 - 114/7 - 114/8 - 114/9 - 114/10.

Superf. Commerciale con destinazione abitativa 221,20 mq

$$221,20 \times 1.000,00\text{€/mq} = 221.200,00 \text{ €}$$

A detrarre costo presunto Progetto di Sanatoria

valutato secondo la normativa attuale,

comprensivo di spese tecniche e

sanzioni e sistemazioni catastali - 8.000,00 €

TOTALE LOTTO 213.200,00 €

Con riferimento a quanto sopra determinate, si può stabilire

che il valore di € 213.000,00 (duecentotredicimila/00)

rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al LOTTO 1 che verrà indicato nel bando di vendita.



14. VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE, DIVISIBILITA' DEI BENI.

Non ci sono quote indivise sul bene pignorato.

La sottoscritta CTU ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la propria relazione peritale composta da n. 44 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Gualdo Tadino , 12/04/2024.

Il CTU

Geom. Donatella Monacelli

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- **ALLEGATO 1:** Nomina C.T.U. - Accettazione incarico - Richiesta proroga e chiarimenti - Proroga in data 20/01/2024 (pag. n. 14);
- **ALLEGATO 2:** Lettera inizio operazioni peritali di primo sopralluogo, Rinvio operazioni peritali, Verbale Operazioni peritali primo sopralluogo, Lettera per secondo sopralluogo, Verbale operazioni peritali secondo sopralluogo (pag. n. 24);
- **ALLEGATO 3:** Visure Catastali Attuali - Planimetrie Catastali



Elaborato Planimetrico e Dimostrazione Subalterni - Estratto

di mappa (pag. n. 19);

- **ALLEGATO 4:** Planimetrie a vista stato attuale con individuazione foto - Documentazione Fotografica (pag. n.21);

- **ALLEGATO 5:** Visure Storiche - Copie Atti del ventennio con relative note di Trascrizione (pag. n.34);

- **ALLEGATO 6:** Visure Ipotecarie (pag. n. 34);

- **ALLEGATO 7:** Titoli Regolarità Urbanistica (pag. n. 46);

