

TRIBUNALE DI PERUGIA  
Sezione terza Civile

# ESECUZIONE IMMOBILIARE PROCEDURA R.G.E. n°354/2016

*promossa da*  
UNICREIT SPA

*contro*

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
E DI STIMA DEGLI IMMOBILI

**GIUDICE DOTT.SSA ARIANNA DE MARTINO**

C.T.U arch. Luca Tarducci *via Boccaccio 7F Città di Castello 06012 Perugia*  
*tel 075 8520394 cell 347 5940600 PEC: lucatarducci@pec.it*

**PROCURATORE LEGALE DEL CREDITORE PROCEDENTE:**

AVV. CLAUDIA CERASA *claudia.cerasa@avvocatiperugiapec.it*

**PROCURATORE LEGALE DEL DEBITORE:**



Il sottoscritto Architetto Luca Tarducci il giorno 18.01.2018 inviava accettazione d'incarico in qualità di C.T.U. tramite posta elettronica certificata, firmata digitalmente.

Il Giudice Delegato:

**FORMULA**

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere :

“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 al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta , e-mail o pec, **dell'inizio delle operazioni peritali**, provveda:

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 di 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; 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 procedente;

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; 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;

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 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 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;

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, 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 ir reperibili 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;

18) a formulare tempestiva **istanza di rinvio della udienza** in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti"

#### 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.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto dopo una attenta analisi della documentazione tecnica contenuta nel fascicolo d'Ufficio assieme all'incaricato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie di Perugia nominato custode dei beni, stabilivamo la data di un primo accesso agli immobili.

Inviavo comunicazione alle parti in causa, tramite raccomandata A/R ed email (pec), avvisando che il giorno 22.01.2018 sarebbero iniziate le operazioni peritali. Nella data prestabilita recatomi sui luoghi del contendere, dove ad attendermi vi era il custode (IVG) mentre non vi era nessuno ne per la parte del creditore ne per il debitore. In quella occasione come anche in precedenza ho cercato di mettermi in contatto con l'esecutato senza avere nessuna risposta. In conseguenza di tutto ciò in data 22.03.2018 ho comunicato a tutte le parti interessate, che il 05.04.2017 congiuntamente al Custode ed alla Forza Pubblica avrei effettuato un accesso forzato agli immobili.

Il giorno antecedente la data stabilita il signor [REDACTED] (esecutato) mi contattava telefonicamente dicendomi che l'indomani sarebbe stato presente e avrebbe concesso l'accesso agli immobili e così è stato. Il giorno stabilito assieme al sig. [REDACTED] [REDACTED] incaricato dall'IVG ho dato inizio alle operazioni peritali eseguendo tutti i rilievi necessari, ho scattato fotografie e fatto le valutazioni di rito.

Inoltre nei giorni precedenti mi sono recato presso il Comune di Perugia, l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate, per reperire tutta la documentazione necessaria alla redazione della presente relazione.



**01) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Gli immobili oggetto del pignoramento come di seguito catastalmente individuati sono intestati ai signori:

(██) (esecutato)

nato in (██████████) il (██████████) con la piena proprietà per la **quota di ½**

(██) (esecutato)

nata in (██████████) il (██████████) con la piena proprietà per la **quota di ½**

Trattasi di **appartamento (A)** con annesso **magazzino (locali di deposito)**, posto al piano secondo e piano terra, nel comune di Perugia, in Strada Tuderte n. 140/b località Colonna di Montebello, distinto al Catasto fabbricati come segue:

N.	Foglio	Particella	Subalt.	Categoria	classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita	piano
<b>A</b>	309	368	5	A/3	4	5 vani	96 mq	€ 309,87	2
<b>A1</b>	309	368	1	C/2	4	32 mq	42 mq	€ 49,58	T

**confini:** Strada Tuderte, (██████████) altre u.i, parti comuni, salvo se altri

Il tutto è in piena proprietà per la quota di ½ ciascuno ai due esecutati, in forza di atto notorio pubblico di compravendita a rogito del dott. Alfredo Caiazza, di Perugia del 31.03.2006 rep. n.31478/12393, in copia allegato alla presente perizia.



Strada Tuderta n. 140 (in GIALLO I BENI PIGNORATI)



**02) DESCRIZIONE FISICA E CATASTALE DEI BENI**

Descrizione sintetica dei beni

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare sono costituiti da:

**A) appartamento**, sito in Strada Tuderte 140/b in località Colonna di Montebello nel comune di Perugia, fa parte di un edificio composto da 4 unità immobiliari distribuite su due piani e collegante da una scala comune. L'immobile pignorato si trova al piano secondo e si affaccia sui tre lati della corte di pertinenza. L'accesso carrabile è consentito da due ingressi posti lungo la Strada Tuderte che si riuniscono davanti al portone della scala condominiale dove c'è anche un piccolo parcheggio ad uso esclusivo dei condomini. Il fabbricato dal suo presunto hanno di costruzione che dovrebbe essere intorno ai primi anni 60 del secolo scorso non ha subito nessun tipo di intervento edilizio. La zone in cui è situato è caratterizzata da una forte presenza di edifici residenziali mono e plurifamiliari inseriti in un paesaggio collinare. Tutti i principali servizi come banche, asilo, supermercato, scuole ecc sono facilmente raggiungibili con un'automobile poiché si trovano a pochi chilometri di distanza.

Identificazione catastale

**C. F. - Comune di Perugia, località Colonna di Montebello, comune di Perugia**

N.	Foglio	Particella	Subalt.	Categoria	classe	Consist.	Sup. catastale*	Rendita	piano
<b>A</b>	309	368	5	A/3	4	5 vani	96 mq	€ 309,87	2

**confini:** Strada Tuderte, [redacted] altre u.i, parti comuni, salvo se altri

\*si intendono escluse le superfici di "balconi terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti" (come riportato in visura)

*Inoltre spettano all'unità immobiliare sopra descritta i diritti pro quota sul vano scala condominiale e sulla corte comune che circonda l'edificio sui tre lati identificata al CT al foglio 368 p.IIa 908.*

(si allega alla presente una copia delle certificazioni catastali)

**A1) magazzino (locali di deposito)** Al piano terra dello stesso edificio vi sono due ambienti comunicanti fra di loro che sono gli accessori dell'appartamento sopra descritto.

Identificazione catastale

**C. F. - Comune di Perugia, località Colonna di Montebello, comune di Perugia**

N.	Foglio	Particella	Subalt.	Categoria	classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita	piano
<b>A1</b>	309	368	1	C/2	4	32 mq	42 mq	€ 49,58	T



Ad essi vi si accede sia utilizzando il vano scala condominiale che conduce al pianerottolo del piano terra dove si apre la porta d'ingresso dei locali, sia attraverso la grande apertura esterna posta lungo il lato sud dell'edificio di fronte alla corte comune.

### 03) TITOLO DI PROPRIETA'

Gli immobili oggetto della procedura, alla data di trascrizione del pignoramento, risultano in piena proprietà per l'intero ai due debitori esecutati, come bene personale di ognuno, si precisa inoltre all'epoca dell'acquisto risultavano entrambi in stato libero.

Esattamente il bene è intestato a [REDACTED] **(esecutato) per la piena proprietà per la quota di ½ ed a [REDACTED] (esecutata) per la piena proprietà per la quota di ½;** in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del dott. Alfredo Caiazza, di Perugia del 31.03.2006 con Repertorio. n.31478/12393 trascritto all'Agenzia del Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 10.04.2006 al n° 7022 di formalità.

(Si ne allega alla presente una copia del contratto di compravendita)

### 04) STATO DI POSSESSO DEL BENE

**L'appartamento è occupato** dall'esecutato [REDACTED] che al momento del sopralluogo dichiara che non ha notizie ormai da molto tempo della comproprietaria ed esecutata la signora [REDACTED] L'appartamento ed i locali di deposito sono arredati e con oggetti personali.

### 05) INDIVIDUAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ...

Si precisa che sulla base *della documentazione in atti e di un successivo aggiornamento (posto in allegato)* qui di seguito sono indicati i gravati gli oneri e vincoli, asservimenti urbanistici, pesi e limitazioni d'uso, servitù, anche di natura condominiale ecc., che restano a carico dell'acquirenti ed anche tutte quelle



formalità non opponibili all'acquirente, come, gravami ipotecari, iscrizioni, pignoramenti, difformità urbanistiche-edilizie ecc .

**. n.R.G. 2995 del 10/04/2006 – IPOTECA VOLONTARIA (240.000€/ 120.000,00€) durata 30 anni**

a/fav. : Banca per la Casa spa

contro: [redacted] nato in [redacted] il [redacted] (debitore ipotecario)  
[redacted] nata in [redacted] il [redacted] (debitore ipotecario)

titolo.: con atto notarile pubblico a rogito del dott. Alfredo Caiazza, notaio di Perugia, con n° 31479/12394 di rep. in data 31.03.2006  
(Colpisce gli immobili individuati al NCEU del comune di Perugia al foglio 309 p.lla 368 sub 5,1) con diritti di piena proprietà per l'intero dei beni personali dei signori [redacted] e [redacted] in ragione di ½ ciascuno

**. n.R.G. 17418 del 18/10/2016 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

a/fav. : UNICREDIT spa

contro: [redacted]  
[redacted]

titolo.: U.N.E.P. del Tribunale di Perugia in data 26.09.2016 con n°5511cv di rep.  
(Colpisce gli immobili individuati al NCEU del comune di Perugia al foglio 309 p.lla 368 sub 5,1) con diritti di piena proprietà per l'intero dei beni personali dei signori [redacted] e [redacted] in ragione di ½ ciascuno

Per quanto attiene i vincoli urbanistici vedi il punto 7.

Dalla documentazione ipotecaria ventennale allegata agli atti di causa, si sono rilevate le formalità indicate alla presente perizia. Per quanto riguarda i costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, premesso che l'Agenzia delle Entrate non rilascia nulla di scritto in merito, lo scrivente da quanto ha potuto apprendere dalla ex Conservatoria, indica orientativamente di seguito gli oneri in questione:

ATTO IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione n. 2995 di formalità del 10.04.2006

**costi per la cancellazione €35,00** **tassa ipotecarie**

- ATTO DI PIGNORAMENTO

1. Trascrizione n. 17418 di formalità del 18.10.2016

**costi per la cancellazione €262,00** **per tasse ipotecarie, imposte e bollo.**

Infine si vuole ricordare che ogni formalità potrebbe avere specificità e variabilità tali da modificare i vari importi. Ne consegue quindi la difficoltà a poterli preventivamente stabilire con la dovuta precisione.





## 06) INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attraverso notizie pervenutemi dalla proprietà si rileva che non esiste nessun Amministratore di Condominio e che non vi sono spese straordinarie in previsione.

## 07) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO e VARIAZIONI CATASTALI

Sulla base delle risultanze del Certificato Notarile allegato alla presente procedura e sull' aggiornamento dello stesso effettuato presso la Conservatoria dei RR.II. di PERUGIA, si rintracciano i seguenti trasferimenti di proprietà:

### VARIAZIONI STORICHE DI CONSERVATORIA NEL VENTENNIO:

- **con atto di compravendita** del 28.02.1958 con n° di rep. 21335 a rogito dott. Giuseppe Briganti notaio di Perugia e trascritto a Perugia il 12.03.1958 al n° 1638 di formalità, atto con il quale il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] assieme ai fratelli, entra in possesso "in parte" del terreno su cui verrà poi edificato l'edificio contenente l'immobile pignorato.
- **con atto di divisione** del 3.11.1970 con n° di rep. 33532/11670 a rogito dott. Francesco Duranti notaio di Perugia e trascritto a Perugia il 27.11.1970 al n° 10572 di formalità, atto con il quale la signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] tra maggior consistenza acquisisce i diritti di piena proprietà per l'intero dell'immobile oggetto della presente perizia
- **con atto di compravendita** del 31.03.2006 con n° di rep. 31478/12393 a rogito dott. Alfredo Caiazza notaio di Perugia e trascritto a Perugia il 10.04.2006 al n° 7022 di formalità, atto con il quale la signor [REDACTED] vendeva quali beni personali ai signori [REDACTED] [REDACTED] celibe e [REDACTED] [REDACTED] nubile in parti uguali la piena proprietà dei beni oggetto del presente pignoramento identificati catastalmente al foglio 309 p.IIa 368 sub 1 e 5 del CT nel comune di Perugia.



**08) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA e URBANISTICA DEL BENE**

Riguardo I beni oggetto di pignoramento:

dalle ricerche effettuate presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia non è stato possibile rinvenire nessun documento attestante la costruzione dell'immobile in oggetto ne di successivi interventi. Dalle variazioni catastali e dai vari atti è stato possibile solo risalire ad una ipotetico periodo di costruzione che si attesta agli inizi degli anni 60 del secolo scorso. Con molta probabilità la pratica edilizia vista la sua vetustà si è smarrita all'interno dell'archivio comunale.

Quindi nulla di certo si può affermare sulla conformità urbanistica,

Invece per quanto attiene la certificazione catastale si può affermare che coincide con lo stato reale dei luoghi. Dal confronto con il rilievo effettuato al momento del sopralluogo si può quindi **affermare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione catastale.**

Il PRG VIGENTE parte operativa fa ricadere l'immobile nelle zone:

**ZONE DI COMPLETAMENTO B** come recita ART. 118 del Testo Unico Norme di Attuazione Le zone di completamento comprendono le aree totalmente o prevalentemente edificate e sono indicate nelle cartografie costitutive la parte operativa, con la lettera B cerchiata ed un numero che ne indica la capacità.

Nelle cartografie costituenti il PRG parte operativa le zone B sono classificate, altresì, in ordine alla tipologia degli edifici ammessi, come di seguito specificato. Gli edifici, oltre alle destinazioni per abitazioni, per case albergo e per residenze collettive, possono avere, nei limiti di cui ai commi successivi, le seguenti destinazioni d'uso: pubblica amministrazione, sedi di imprese finanziarie uffici privati, esercizi di ristorazione, esercizi alberghieri, ecc Le suddette attività extra residenziali sono ammesse soltanto nel caso in cui le porzioni di edificio a ciò destinate abbiano ingresso indipendente rispetto a quello riservato alle residenze. Tali destinazioni sugli edifici esistenti sono ammesse in percentuali specifiche.

**VINCOLI URBANISTICI**

L'immobile ricade all'interno delle aree sottoposte a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art. 136, lett. c) e d) del D. Lgs n.42/2004- aree di notevole interesse pubblico (art 80 delle Tuna). Inoltre ricade sulla **fascia di rispetto dei crinali** regolata dall'art. 53 delle Tuna.



## 09) FORMAZIONE LOTTI

In considerazione delle caratteristiche del bene il sottoscritto decide di procedere alla formazione di **un unico lotto** anche in base al fatto che questo così è rappresentato catastalmente ed così è pervenuto ai debitori.

## 10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

### A) appartamento e A1) magazzino e locali di deposito.

L'immobile *de quo* occupa una porzione di un fabbricato che si sviluppa su due livelli, e l'**appartamento (A)** in oggetto è posizionato al piano secondo, Si accede all'edificio sia in modo carrabile che pedonale dalla Strada Tuderte, lungo la quale si trovano i due accessi che conducono al piccolo parcheggio ad uso esclusivo dell'edificio che conte nel suo complesso quattro unità immobiliari. La struttura dell'edificio è composta per la parte portante da muratura, mentre le divisioni interne sono realizzate con mattoni forati. La copertura è in travi in c.a. con sovrapposte tavelle in laterizio e sovrastante manto di copertura in coppi. I prospetti sono interamente intonacati di color giallo chiaro e si trovano in uno stato di manutenzione sufficiente.



Vista del fabbricato lato da Strada Tuderte





**Vista lato sud - ingresso magazzino**

L'appartamento si sviluppa al secondo piano su un unico livello. Varcato il portoncino d'ingresso ci si trova in un disimpegno dove a destra c'è la cucina e a sinistra la stanza del soggiorno. Nel soffitto della cucina in un angolo si notano macchie di umidità provenienti dal sottotetto proprio dove è posizionata la caldaia che con molta probabilità ha subito perdite d'acqua. Continuando a camminare lungo il corridoio si incontrano le due ampie camere da letto con un bagno. Due terrazzi posti lungo la facciata principale e quella opposta collegano i vari ambienti che ad eccezione del bagno hanno tutti delle portefinestre. Tutti i serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro di color bianco sporco e sono presenti come sistemi oscuranti delle tapparelle in plastica verde. Gli infissi interni non sono di particolare pregio le porte sono del tipo in legno tamburato ed il portoncino di ingresso a doppia anta, è anch'esso in legno. Il pavimento di tutto l'appartamento non di particolare pregio, si presenta di diversi materiali e colori tutti risalenti al presunto periodo di edificazione dell'edificio che si pensa essere datato agli inizi degli anni sessanta.

Il bagno invece possiede una pavimentazione in gres ed un rivestimento delle pareti per un'altezza di circa 2 metri, di color bianco sporco, ed al suo interno si trovano un wc un bidet un lavabo ed una vasca. Il bagno possiede una finestra aperta sul terrazzo che consente illuminazione ed areazione naturale. Il fabbricato è dotato di tutti i principali servizi, adduzione idrica ed elettrica e di gas metano. L'impianto elettrico all'interno



dell'appartamento non è di recente realizzazione e quello di riscaldamento composto da un sistema di caloriferi in alluminio alimentati da una caldaia posta sul sottotetto, attualmente non è utilizzato dalla proprietà che dichiara però essere funzionante.

Gli impianti presenti non sono dotati di idonei certificati di conformità. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nel complesso l'abitazione si presenta sufficienti condizioni di manutenzione. L'altezza interna dei vani è costante ed è di mt 2.85.

Percorrendo la scala condominiale che serve tutti e quattro gli appartamenti giunti al piano terra si trovano i **locali di deposito ed il magazzino (A1)**. Varcata una semplice porta in legno ci si trova di fronte al primo ambiente, il locale di deposito che possiede una grande finestra ed un'apertura che lo collega direttamente al magazzino. Quest'ultimo è accessibile anche dall'esterno tramite un'apertura chiusa con una saracinesca in metallo. Entrambi gli ambienti hanno tutte le pareti intonacate e tinteggiate e la pavimentazione in marmette di cemento simili all'abitazione. L'altezza di entrambi i locali è di 2.80 mt. Qui sono presenti la luce elettrica ed anche vecchie tubazioni ormai da tempo non più in uso per l'adduzione e lo scarico dell'acqua di un lavandino. La parete rivolta a ovest di entrambi i locali, presenta forti macchie di umidità dovute alle infiltrazioni provenienti dal terreno sovrastante.

### Cucina





Soggiorno



bagno



**CALCOLO DELLE SUPERFICI**

BENE	DESTINAZIONE	SUPERFICIE utile netta mq	murature coeff. 10%	superficie lorda	ESPOSIZIONE	CONDIZIONI
<b>A</b>	<b>APPARTAMENTO</b>					
	<b>Piano secondo</b>					
	cucina	12.40			nord	sufficienti
	soggiorno	16.50			sud	sufficienti
	corridoio	6.20				sufficienti
	camera	19.10			nord	sufficienti
	camera	17.50			sud	sufficienti
	bagno	4.40			sud	sufficienti
	<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE NETTA</b>	<b>76.10</b>	7.60	<b>83.70</b>		
<b>A1</b>	<b>LOCALE DEPOSITO E AMGAZZINO</b>					
	deposito	15.00				
	magazzino	17.80				
	<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE NETTA</b>	<b>32.80</b>	3.28	<b>36.08</b>		

**Calcolo delle superficie lorda vendibile (slv)**

	DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	83.70	1.00	83.70
	<b>terrazzi</b>	12.00	0.25	3.00
<b>A1</b>	<b>Deposito e magazzino</b>	36.08	0.50	18.04
<b>Totale SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>104.74</b>

**13) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

**CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Il criterio di valutazione adottato dallo scrivente CTU ha tenuto conto dei seguenti parametri di riferimento, che come indica la tecnica estimativa concorrono alla valutazione del bene, e sono; consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, conservazione, manutenzione, e il grado di finitura. Inoltre l'assenza di garanzia di vizi occulti, e l'eventuale presenza di vincoli.

Inoltre anche delle differenze tra il libero mercato e le vendite coattive, fattore quest'ultimo che influenza negativamente il valore dell'immobile. Il comune di Perugia anche se esteso possiede un numero limitato di zone immobiliari di riferimento, sono ben identificate tipologicamente, e distribuite in modo abbastanza omogeneo sul territorio.



STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Sulla scorta di quanto sopra esposto ed accertato, lo scrivente CTU precisa che il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione in condizioni normali di mercato, è da ricercarsi con il metodo sintetico che si basa sulla comparazione del bene da valutare con altri beni simili e prende come parametro di confronto il mq. Il valore di mercato, conforme agli standard europei, rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti, ben informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione. Come parametro tecnico estimativo viene scelto il (mq) e per la determinazione della relativa consistenza degli immobili (s.l.v.) si è seguito quanto indicato nel codice elaborato dall'Agenzia del Territorio assieme alla Tecnoborsa, alla quale si uniforma anche la Borsa Immobiliare dell'Umbria. Per la determinazione del più probabile valore oltre ad una ricerca presso agenzie immobiliari locali – e quelle online, si fa riferimento anche al listino dei prezzi accertati presso la *Borsa Immobiliare edita dalla Camera di Commercio per Industria Artigianato e Agricoltura dell'Umbria*. Inoltre viene considerato anche quanto riportato dall'O.M.I., *Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, che consente un buon grado di affidabilità, monitorando costantemente la compravendita dei fabbricati sul territorio in esame, che poi suddivide in precise aree geografiche. Tutti i valori così ricercati sono sottoposti ad un calcolo di media dal quale scaturisce un valore a metro quadrato di 800,00 euro. La valutazione che include impianti, le pertinenze (corte) ed accessori anche se viene effettuata sulla base di superfici, deve intendersi a corpo e non a misura.

Eseguendo I calcoli:

DETERMINAZIONE VALORE LOTTO

Valore di mercato del bene (lettera A+A1)	€ 83.792,00
<b>VALORE LOTTO (arrotondato)</b>	<b>€ 83.000,00</b>





**Si stima un valore complessivo di €83.000,00**

**(si dicono euro ottantatremila/00)**


ELENCO ALLEGATI

allegato 01 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE

allegato 02 – ATTO PROVENIENZA BENE PIGNORATO

allegato 03 – AGGIORNAMENTO ISPEZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)

allegato 04 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

  
IL CTU  
(dott. architetto Luca Tarducci)

