

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES.IMM.246/2018 R.G.

UDIENZA 28.10.2019

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

contro

Giudice Esecuzione
Legale Procedente

Dott.ssa Giulia Maria Lignani
Avv. Luca Tamburelli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
stima di beni immobili

Unità Immobiliari ubicate nel comune di Perugia località Solfagnano-Parlesca via Madonna del Popolo snc costituenti, nel loro insieme, un intero fabbricato trifamiliare isolato del tipo a schiera con corte

I lotti individuati comprendono:

- LOTTO N.1** **Diritti di piena ed intera proprietà** spettanti alla società [REDACTED] su:
- porzione di fabbricato (lato nord) costituita da un appartamento ai piani terra e primo, un garage e locali pertinenziali al piano sottostrada, corte esclusiva; beni censiti al NCEU foglio 57 particelle 1880 sub 1, 1880 sub 2, 1880 sub 3 e al NCT foglio 57 particella 1880
 - oltre diritti pro-quota sulla corte comune censita sia al NCEU che al NCT foglio 57 particella 1883 e sulle altre parti comuni
- LOTTO N.2** **Diritti di piena ed intera proprietà** spettanti alla società [REDACTED] su:
- porzione di fabbricato (centrale) costituita da un appartamento ai piani terra e primo, un garage e locali pertinenziali al piano sottostrada, corte esclusiva; beni censiti al NCEU foglio 57 particelle 1881 sub 1, 1881 sub 2, 1881 sub 3 e al NCT foglio 57 particella 1881
 - oltre diritti pro-quota sulla corte comune censita sia al NCEU che al NCT foglio 57 particella 1883 e sulle altre parti comuni
- LOTTO N.3** **Diritti di piena ed intera proprietà** spettanti alla società [REDACTED] su:
- porzione di fabbricato (lato sud) costituita da un appartamento ai piani terra e primo, un garage e locali pertinenziali al piano sottostrada, corte esclusiva; beni censiti al NCEU foglio 57 particelle 1882 sub 2, 1882 sub 3 e al NCT foglio 57 particella 1882
 - oltre diritti pro-quota sulla corte comune censita sia al NCEU che al NCT foglio 57 particella 1883 e sulle altre parti comuni

Corciano (PG), 10.10.2019

in fede
il c.t.u.
arch. Giovanni Serafini


§ 1	quesito	pag 04
§ 2	diritti immobiliari pignorati	
§ 2.1	Verifica corrispondenza diritti pignorati/proprietà	pag 08 ⇨ N.B.
§ 2.2	Individuazione dei tre lotti	pag 09
§ 3	accertamenti sugli immobili	
§ 3.1	Conservatoria dei RR.II. di Perugia	pag 12
§ 3.2	Ufficio Tecnico Comune di Perugia	pag 13
§ 3.3	Ufficio Controllo Costruzioni Regione Umbria (ex Provincia)	pag 13
§ 3.4	Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto)	pag 14
§ 3.5	Ubicazione – Coerenze - Conduzione – Servitù	pag 16
§ 3.6	Provenienza	pag 18
§ 3.7	Fabbricato trifamiliare e corte comune	pag 18
	lotto 1	
§ 3.8	Descrizione	pag 22
§ 3.9	Consistenza	pag 26
	lotto 2	
§ 3.10	Descrizione	pag 28
§ 3.11	Consistenza	pag 31
	lotto 3	
§ 3.12	Descrizione	pag 34
§ 3.13	Consistenza	pag 38
§ 4	stima dei lotti	
§ 4.1	Criterio di stima	pag 40
§ 4.2	Stima	pag 42 ⇨ N.B.
§ 5	CONCLUSIONI	pag 44 ⇨ N.B.

- ALLEGATI -

- 1 estratto mappa catastale
- 2 certificati catastali
- 3 planimetrie catastali
- 4 atto provenienza diritti immobili pignorati (terreno)
- 5 permesso di costruire e attestazione deposito strutture in Provincia
- 6 provvedimento nomina c.t.u. e accettazione incarico
- 7 verbali ricognizione c.t.u.
- 8 comunicazione inizio operazioni peritali
- 9 comunicazione accesso forzoso
- 10 visure aggiornate Conservatoria RR.II. Perugia
- 11 predisposizione del bando di vendita
- 12 attestazione invio c.t.u. alle parti



PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI
(consulenza tecnica d'ufficio)

-o-o-o-o-

Ill.mo Signor Giudice dott.ssa Giulia Maria Lignani,

delegato alla procedura espropriativa n.246/2018 R.G. promossa da CERVED CREDIT

MANAGEMENT S.P.A. codice fiscale 06374460969 contro [REDACTED]

a seguito

- dell'incarico di consulente tecnico d'ufficio conferitomi dal G.E. dott.ssa Giulia Maria Lignani con provvedimento del 19.05.19 (v. allegato 6)
- dell'accettazione di tale incarico, con nota depositata in Cancelleria il 20.05.19
- del 1° accesso eseguito in loco con il custode in data 05.06.19, con esito negativo
- della comunicazione di inizio delle operazioni peritali dell'11.06.19 (v. allegato 8)
- degli ulteriori accessi eseguiti in loco con il custode in data 28.06.19 e 26.07.19, con esito negativo
- della comunicazione alla S.V. Ill.ma, al legale del creditore procedente ed al custode della necessità di procedere all'accesso forzoso (v. allegato 9)
- dell'accesso forzoso, eseguito in data 31.07.19 alla presenza e con l'assistenza del custode, durante il quale sono stati espletati gli usuali rilievi ed accertamenti (v. alleg. 9)
- dell'accesso atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia ed il Servizio Controllo Costruzioni della Regione Umbria
- degli accertamenti e delle rilevazioni sia metriche che fotografiche

ritenendo

di aver esaurito le operazioni peritali con l'acquisizione di documenti, dati e notizie riscontrati in loco e presso l'ufficio tecnico del Comune di Perugia, l'ufficio Servizio Controllo Costruzioni della Regione Umbria, la Conservatoria dei RR.II. di Perugia, l'Agenzia del Territorio di Perugia (Catasto);

sottopongo

all'attenzione e valutazione della S.V. Ill.ma e del creditore procedente il risultato dei miei accertamenti e le relative conclusioni di seguito espressi.



§1) QUESITO

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 inoltre:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto di 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 ed 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 i 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 la 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 edificatorio, 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 e 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 L. 724/94 e dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'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'art. 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 realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;
- 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 informato 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, ect..) 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) a verificare 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) 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 condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- 14)** 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 definita 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; L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).
- 16)** a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;
- 17)** a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;
- 18)** a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.



Firmato Da: SERAFINI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 15432b2c63e795e773c6a05da31bac3e



dalla particella 1880, soppressa con denuncia di variazione catastale del 20.08.2014 n.PG0214492; la particella 1880 origina dalla particella 1741, soppressa con denuncia di variazione catastale del 08.08.2014 n.PG0209403

L'identificazione catastale del compendio immobiliare pignorato, di proprietà della Società esecutata, è rappresentata graficamente nell'elaborato planimetrico ove sono elencate le particelle ed i subalterni relativi al fabbricato e alle corti (v. allegato 3)

La particella 1882 sub 1 non è riportata nel verbale di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione

Ciò specificato, la corte identificata con detta particella è parte della rata di terreno censita al NCT con la particella 1882, riportata nel verbale di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione

conclusioni

⇨ N.B.

Ciò premesso, ritengo:

- di non poter accertare, descrivere e stimare il bene immobile censito al NCEU di Perugia foglio 57 particella 1888 sub 1, come riportato nel verbale di pignoramento, in quanto non esistente
- di accertare, descrivere e stimare il bene immobile censito al NCT di Perugia foglio 57 particella 1882, come riportato nel verbale di pignoramento
- di accertare, descrivere e stimare la corte comune alle particelle 1882 sub 2 e 1882 sub 3, censita al NCEU con la particella 1882 sub 1, in quanto fisicamente compresa nella rata di terreno censita con la particella 1882

§2.2) INDIVIDUAZIONE DEI TRE LOTTI

L'individuazione di tre lotti è motivata dalla ragionevole convinzione di favorire partecipazione, interesse ed appetibilità in sede di asta pubblica

Trattasi di un fabbricato trifamiliare a schiera costituito da tre corpi in linea, posti in comunione e di tipologia simile, comprendenti altrettante unità abitative autonome con relative pertinenze, oltre le parti comuni



↳ LOTTO N. 1

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti alla società [REDACTED]
[REDACTED] su una porzione di fabbricato (corpo lato nord) ubicato in
comune di Perugia località Solfagnano-Parlesca via Madonna del Popolo snc
comprendente:

- *Appartamento ai piani terra e primo, con locali pertinenziali al piano sottostrada, censito al NCEU di detto Comune al foglio 57 particella 1880 sub 2*
- *Garage con w.c. al piano sottostrada, censito al NCEU di detto Comune al foglio 57 particella 1880 sub 3*
- *Corte esclusiva censita al NCEU di detto Comune al foglio 57 particella 1880 sub 1*
- *Diritti pro-quota sulla corte comune censita al NCEU di detto Comune al foglio 57 particella 1883 e sulle altre parti comuni*

↳ LOTTO N. 2

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti alla società [REDACTED] di
[REDACTED] su una porzione di fabbricato (corpo centrale) ubicato in
comune di Perugia località Solfagnano-Parlesca via Madonna del Popolo snc
comprendente:

- *Appartamento ai piani terra e primo, con locali pertinenziali al piano sottostrada, censito al NCEU di detto Comune al foglio 57 particella 1881 sub 2*
- *Garage con w.c. al piano sottostrada, censito al NCEU di detto Comune al foglio 57 particella 1881 sub 3*
- *Corte esclusiva censita al NCEU di detto Comune al foglio 57 particella 1881 sub 1*
- *Diritti pro-quota sulla corte comune censita al NCEU di detto Comune al foglio 57 particella 1883 e sulle altre parti comuni*

↳ LOTTO N. 3

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti alla società [REDACTED] di
[REDACTED] su una porzione di fabbricato (corpo lato sud) ubicato in



comune di Perugia località Solfagnano-Parlesca via Madonna del Popolo snc
comprendente:

- *Appartamento ai piani terra e primo, con locali pertinenziali al piano sottostrada, censito al NCEU di detto Comune al foglio 57 particella 1882 sub 2*
- *Garage con w.c. al piano sottostrada, censito al NCEU di detto Comune al foglio 57 particella 1882 sub 3*
- *Corte esclusiva, compresa area di sedime della porzione di fabbricato, censita al NCT di detto Comune al foglio 57 particella 1882*
- *Diritti pro-quota sulla corte comune censita al NCEU di detto Comune al foglio 57 particella 1883 e sulle altre parti comuni*



§3) ACCERTAMENTI SUGLI IMMOBILI

§3.1) CONSERVATORIA DEI RR.II. DI PERUGIA

Accertamenti eseguiti in data 07.10.2019

A nome di [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai diritti pignorati oggetto di stima, risultano le seguenti formalità:

N	REG. PART.	DATA	OGGETTO
---	------------	------	---------

Trascrizioni a Favore

1	1569	28.01.10	Provenienza (acquisto) del terreno edificabile con manufatto (demolito) ove è stato costruito in proprio il fabbricato pignorato
---	------	----------	--

Trascrizioni Contro

1	20743	27.11.17	Verbale di pignoramento immobili del 20.10.2017 a favore di Siderpucci S.r.l.
3	15368	05.09.18	Verbale di pignoramento immobili del 17.07.2018 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l.

Iscrizioni

1	5071	08.09.10	Ipoteca volontaria a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. capitale € 250.000,00 — ipoteca € 500.000,00
2	3750	30.12.14	Ipoteca giudiziale a favore di Siderpucci S.r.l. sorte € 4.264,00 — ipoteca € 12.000,00
3	384	13.02.15	Ipoteca legale a favore di Equitalia Sud S.p.A. sorte € 43.661,46 — ipoteca € 87.322,92
5	2159	15.06.18	Ipoteca giudiziale a favore della Società Reale Mutua di Assicurazioni sorte € 7.059,99 — ipoteca € 13.000,00

- Rispetto alla certificazione notarile in atti NON vi sono nuove trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (v. allegato 10)



§3.2) UFFICIO TECNICO COMUNE DI PERUGIA

Accertamenti eseguiti in data 10.10.2019

Agli atti dell'amministrazione comunale risulta:

- La costruzione del fabbricato è stata autorizzata con Permesso di Costruire n.172 del 16.03.2010 rilasciato a nome della Società [REDACTED] (v. allegato 5)
- L'inizio dei lavori è stato comunicato in data 23.04.2010 (v. allegato 5/2)
- Non risulta comunicata la fine dei lavori
- Il titolo abilitativo è scaduto in data 16.03.2014: per l'ultimazione dei lavori è necessario il rilascio di una nuova autorizzazione
- Il fabbricato realizzato, nel suo impianto complessivo, è sostanzialmente conforme al progetto assentito: sono state eseguite variazioni ornamentali esterne "non essenziali" (es. costruzione pannello in muratura sulla gronda, modifiche parapetti terrazzi e portici, modifica rivestimenti, ecc...) e parziali modifiche alle partizioni interne
- In difformità dal progetto approvato, sono stati ampliati i garages inglobando ognuno il portichetto frontale per una superficie di mq 4,20 ca.: resta inalterata la superficie utile coperta (s.u.c.) autorizzata
- Al termine dei lavori dovrà essere presentata la Dichiarazione per l'Agibilità (artt. 137 comma 2 e 138 legge regionale 21.01.2015 n.1)

§3.3) UFFICIO CONTROLLO COSTRUZIONI REGIONE UMBRIA (EX PROVINCIA)

Accertamenti eseguiti in data 03.09.2019

Agli atti dell'amministrazione regionale risulta:

- Deposito progetto strutturale del 26.04.2010 prot. 172415 presso ex Provincia di Perugia a nome del committente e costruttore Società [REDACTED] (v. allegato 5/3)
- Non risultano depositati la comunicazione fine lavori, la relazione strutture ultimate, il certificato di rispondenza, il certificato di collaudo



§3.4) AGENZIA DEL TERRITORIO DI PERUGIA (CATASTO)

Accertamenti eseguiti in data 04.06.2019 – 07.10.2019



→ N
scala: sviluppo a vista

estratto planimetria catastale – N.C.T. Perugia Foglio 57 (v. allegato 1)

Fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Perugia, partita catastale correttamente intestata alla Società [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 (v. allegato 2)

Le planimetrie catastali vigenti sono conformi allo stato attuale

CATASTO URBANO	FOGLIO	PARTICELLA	ZONA CENSUARIA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA €	DESTINAZIONE
----------------	--------	------------	----------------	--------------------	-------------	-----------	--------------

LOTTO N.1

Perugia	57	1880 sub 1	---	---	---	---	corte esclusiva
Perugia	57	1880 sub 2	2	A/2 di 4^	Vani 7	451,90	appartamento
Perugia	57	1880 sub 3	2	C/6 di 3^	Mq 41	44,47	garage

LOTTO N.2

Perugia	57	1881 sub 1	---	---	---	---	corte esclusiva
Perugia	57	1881 sub 2	2	A/2 di 4^	Vani 7,5	484,18	appartamento
Perugia	57	1881 sub 3	2	C/6 di 3^	Mq 41	44,47	garage

LOTTO N.3

Perugia	57	1882 sub 2	2	A/2 di 4^	Vani 7	451,90	appartamento
Perugia	57	1882 sub 3	2	C/6 di 3^	Mq 41	44,47	garage

COMUNE AI LOTTI NN. 1-2-3

Perugia	57	1883	---	---	---	---	parcheggi marciapiede
---------	----	------	-----	-----	-----	-----	-----------------------

Il terreno ove insistono le porzioni di fabbricato e le relativi corti è censito al catasto terreni del Comune di Perugia, partita catastale correttamente intestata a [REDACTED]

[REDACTED] prop. per 1/1 (v. alleg. 2)

CATASTO TERRENI	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' E CLASSE	SUPERFICIE	RENDITO €	DESTINAZIONE
					dominicale - agrario	

LOTTO N.1

Perugia	57	1880	Ente urbano	0.02.97	---	corte + sedime porzione fabbricato
---------	----	------	-------------	---------	-----	---------------------------------------

LOTTO N.2

Perugia	57	1881	Ente urbano	0.01.75	---	corte + sedime porzione fabbricato
---------	----	------	-------------	---------	-----	---------------------------------------

LOTTO N.3

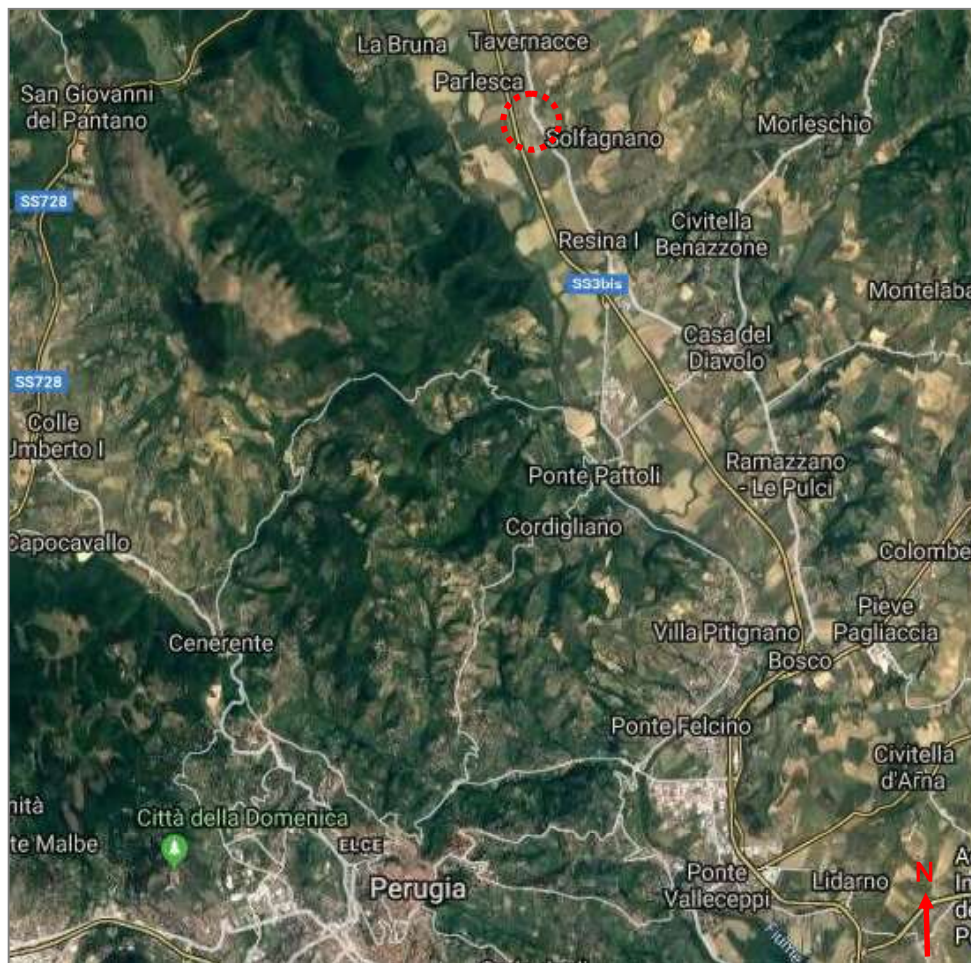
Perugia	57	1882	Ente urbano	0.03.00	---	corte + sedime porzione fabbricato
---------	----	------	-------------	---------	-----	---------------------------------------

COMUNE AI LOTTI NN. 1-2-3

Perugia	57	1883	Ente urbano	0.01.03	---	parcheggi marciapiede
---------	----	------	-------------	---------	-----	-----------------------



§3.5) UBICAZIONE – COERENZE – CONDUZIONE – SERVITU'



INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO GENERALE



FOTO AEREA – LOCALIZZAZIONE

google maps 43.220790 N, 12.411773 E

(la delimitazione dei confini del lotto di terreno è indicativa)



- Il fabbricato è ubicato in comune di Perugia località Solfagnano-Parlesca via Madonna del Popolo snc: centro abitato dotato di attività e servizi di pubblico interesse posto alla periferia nord del Capoluogo da cui dista 25 km ca
 - • Il lotto di terreno con entrostante il fabbricato confina, da nord ed in senso orario, con particelle 210, 192, 255, 263, 316, via Madonna del Popolo, salvo altri
 - La porzione di fabbricato identificata con il lotto n.1 (particella 1880) confina, da nord ed in senso orario, con corte pertinenziale esclusiva su tre lati, porzione di fabbricato centrale (particella 1881), salvo altri
 - La porzione di fabbricato identificata con il lotto n.2 (particella 1881) confina, da nord ed in senso orario, con porzione di fabbricato lato nord (particella 1880), corte esclusiva, porzione di fabbricato lato sud (particella 1882), corte esclusiva, salvo altri
 - La porzione di fabbricato identificata con il lotto n.3 (particella 1882) confina, da nord ed in senso orario, con porzione di fabbricato centrale (particella 1881), corte pertinenziale esclusiva su tre lati, salvo altri
 - Il fabbricato non è ultimato in quanto sono da completare le finiture e gli impianti tecnologici sia esterni che interni; la corte, sia esclusiva che comune, necessità di opere di sistemazione; la recinzione deve essere completata anche con l'installazione dei cancelli carrabile e pedonale
- Il cantiere, al momento dei sopralluoghi, non risultava operativo ne' era presente personale dell'impresa od altri
- Le unità immobiliari pignorate sono libere da persone e cose (tranne materiali di cantiere o di risulta in modesta quantità), non accessibili liberamente in quanto gli infissi sono tutti dotati di serramenti
- In loco non sono evidenti ne' sono state riferite servitù attive e/o passive tranne quelle usuali per il passaggio degli impianti tecnologici e l'utilizzo delle parti comuni
- Sulla corte comune (particella 1883) insiste una fossa Imhoff a servizio esclusivo delle tre unità abitative pignorate



§3.6) PROVENIENZA

I diritti pignorati, pari alla piena ed intera proprietà, sono pervenuti alla Società

per:

- atto notarile pubblico di compravendita del 20.01.2010, a rogito dr. Stefano Irolla notaio in Umbertide (PG) repertorio 5546, trascritto in Perugia in data 28.01.2010 al particolare 1569, registrato in Città di Castello in data 27.01.2010 al n. 135 serie 1T
- Prezzo dichiarato per il lotto di terreno edificabile con entrostante manufatto, successivamente demolito, euro 75.000,00 (v. allegato 4)

§3.7) FABBRICATO TRIFAMILIARE E CORTE COMUNE

- Il fabbricato è descritto nello stato di fatto in cui si trovava al momento dei miei sopralluoghi ed in relazione ad accertamenti superficiali "a vista", con esclusione di verifiche tecniche alle strutture e di efficienza degli impianti ove esistenti

- VETUSTA' Costruzione iniziata nel 2010 (v. allegato 5/2) e realizzata nel 2011 (v. foto n.1 = immagine estrapolata dal sito google maps) così come oggi sostanzialmente accertata e rilevata

- **TIPOLOGIA E CONDIZIONI** Fabbricato trifamiliare isolato del tipo casa a schiera, destinato ad abitazioni e relative pertinenze, costituito da tre corpi posti in comunione ognuno comprendente tre piani internamente collegati, oltre soffitta non praticabile: piano sottostrada destinato a garage e locali pertinenziali, piani terra e primo destinati ad appartamento duplex

E' una gradevole costruzione ingentilita da porticati, da ornamenti perimetrali in muratura di mattoni e da un pannello decorativo in muratura di pietra e mattoni realizzato sulla gronda (v. foto 3): nel complesso e nonostante che i lavori siano sospesi da tempo, si osserva una costruzione in buono stato di conservazione dotata di buona tecnica costruttiva

Non sono visibili lesioni o cedimenti strutturali pregressi e/o in atto

- **STRUTTURE E MURATURE** Struttura intelaiata antisismica in cemento armato,



muratura in blocchi di laterizio finita ad intonaco e tinteggio o in mattoni faccia a vista, solai in latero-cemento, copertura a padiglione con manto in tegole di laterizio

- **FINITURE** Finestre in alluminio e vetrocamera protette da persiane con alette orientabili, portoncini di ingresso blindati in legno, basculante garage in metallo con porta pedonale a passo d'uomo, parapetti portici e balconi realizzati in muratura di mattoni faccia a vista con ringhiera di protezione (piano primo), rampe garage e vialetti di ingresso pavimentati in masselli di cemento, marciapiedi perimetrali non pavimentati

- **IMPIANTI TECNOLOGICI**

Gli impianti tecnologici, ad oggi presenti, non sono accertabili in quanto le utenze non sono attive e non è noto se siano stati eseguiti gli allacci alla rete gas, elettrica, telefonica e all'acquedotto; in loco è visibile la fossa Imhoff già interrata per cui si suppone che sia stato eseguito l'allaccio alla rete fognaria comunale; il Permesso di Costruire n. 172 del 16.03.2010, in ottemperanza alle disposizioni regionali in materia, prescrive l'installazione di un impianto per il recupero e riutilizzo delle acque piovane, l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica pari ad un minimo di 1KW/unità abitativa

A solo titolo informativo ma non esaustivo e relativamente agli impianti tecnologici, riferisco le informazioni ricevute dal Direttore dei Lavori architettonici geom. Belardinelli Daniele:

- fognatura acque nere allacciata alla rete comunale, previo scarico nella fossa Imhoff posta sulla particella 1883 (corte comune)
- fognatura acque bianche allacciata alla rete comunale
- elettrico e telefonico allacciati, da attivare utenze
- idrico allacciato, da attivare utenze



- gas metano allacciato, da completare con l'installazione di radiatori e caldaie autonome, da attivare utenze
 - solare e fotovoltaico, da completare con l'installazione degli impianti a tetto
 - recupero e riutilizzo acque piovane realizzato, da verificare impianto sollevamento
- La corte comune (particella 1883), ubicata a margine di via Madonna del Popolo e destinata a marciapiede e n. 2+2 parcheggi, deve essere sistemata e pavimentata secondo le prescrizioni di progetto; sull'area, provvisoriamente delimitata con recinzioni mobili da cantiere (pannelli di rete metallica e rete di plastica) persiste radicata vegetazione spontanea



Foto 1 = immagine estrapolata da Google Maps con data novembre 2011



Foto 2 = fronte strada e lato nord



Foto 3 = fronte strada





Foto 4 = fronte strada e lato sud



Foto 5 = retro



Foto 6 = retro e lato sud



Foto 7 = lato nord



Foto 8 = rampa garage (lotto 1)



Foto 9 = marciapiede laterale (lotto 1)



Foto 10=pavimento portico fronte p.t. (lotto 2)



Foto 11 = marciapiede portico retro (lotto 1)



LOTTO N.1

§3.8) DESCRIZIONE

- impianti elettrico-telefonico-citofonico-tv sottotraccia da ultimare, idrico e scarico, riscaldamento da ultimare con la fornitura ed il montaggio della caldaia a gas metano (prevista esternamente a muro) e dei radiatori (montati solo i termo-arredi nei bagni appartamento)
- condizioni nuovo, in buone condizioni di conservazione e manutenzione in funzione della destinazione e della vetustà
- orientamento ingresso lato strada a sud-ovest, retro a nord-est

➤ APPARTAMENTO E PERTINENZE PIANI TERRA E PRIMO

- accesso primo terra, da via Madonna del Popolo tramite corte esclusiva
- disposizione su due livelli
- tipologia piano terra: ingresso/soggiorno con portico, scala a giorno accesso piano primo, cucina con portico, bagno con anti-bagno
piano primo: disimpegno, camera con terrazzo e spogliatoio, ripostiglio con terrazzo, altra camera con terrazzo, bagno; sul soffitto del disimpegno è presente una botola per l'accesso alla porzione di soffitta non praticabile allo stato grezzo
- finiture pavimenti e rivestimenti (bagni e cucina) in mattonelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, bagni con piatto doccia completi di sanitari sospesi e rubinetteria, rivestimento scale in lastre di marmo, terrazzi p.1° aventi pavimentazione in mattonelle di monocottura e parapetto in muratura con ringhiera metallica di protezione, portici p.t. non pavimentati, porte interne mancanti





Foto 12 = ingresso/soggiorno



Foto 13 = scala accesso p.1°



Foto 14 = scala accesso p.1°



Foto 15 = cucina



Foto 16 = bagno p.t.



Foto 17 = portico p.t.



Foto 18 = vialetto ingresso

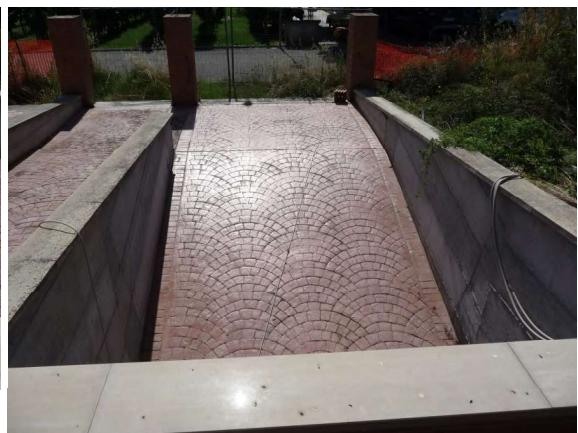


Foto 19 = rampa accesso garage



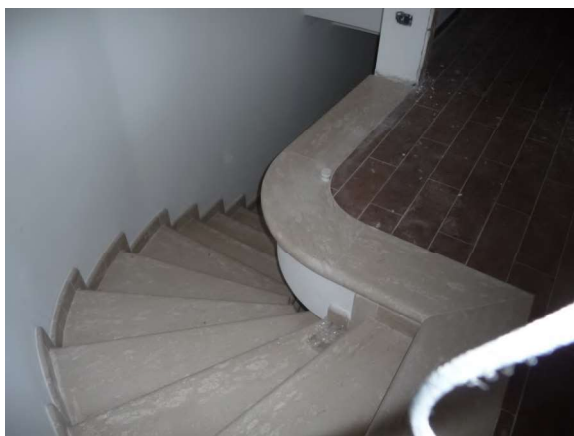


Foto 20= scala da piano terra

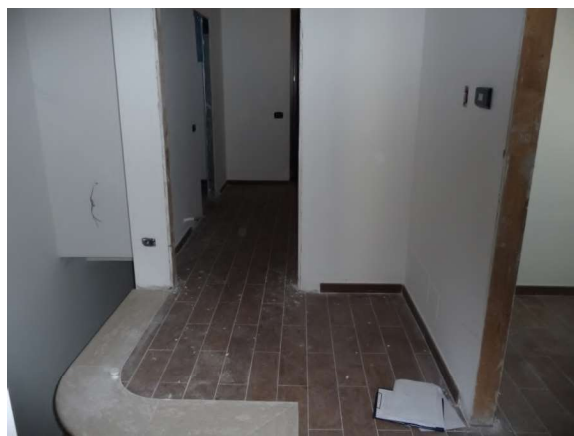


Foto 21 = disimpegno p.1°



Foto 22 = botola accesso soffitta non praticabile



Foto 23 = camera fronte



Foto 24 = = camera retro



Foto 25 = bagno p.1°



Foto 26 = terrazzo fronte



Foto 27 = terrazzo retro



➤ GARAGE E PERTINENZE PIANO SOTTOSTRADA

- accesso tramite vano scala interno e rampa esterna
- disposizione su unico livello
- tipologia garage con fondo, w.c., disimpegno, vano scale, ripostiglio
- finiture pavimenti e rivestimenti (w.c. e angolo cottura) in mattonelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, w.c. con piatto doccia completo di sanitari e rubinetteria, rivestimento scale in lastre di marmo, porte interne mancanti tranne quella di accesso al vano scale; nel garage con zona fondo sono presenti una canna fumaria per caminetto e due finestre del tipo bocca di lupo



Foto 28 = garage con fondo



Foto 29 = garage con fondo (vista da ingresso)



Foto 30 = w.c. garage



Foto 31 = vano scala da p.sottotrada a p.t.





Foto 32 = angolo cottura (zona fondo)

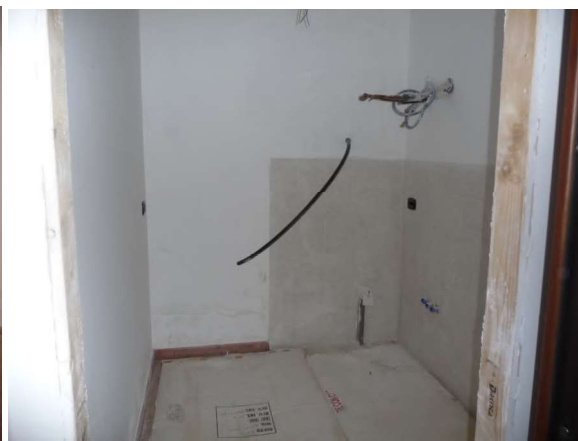


Foto 33 = ripostiglio p.sottostrada

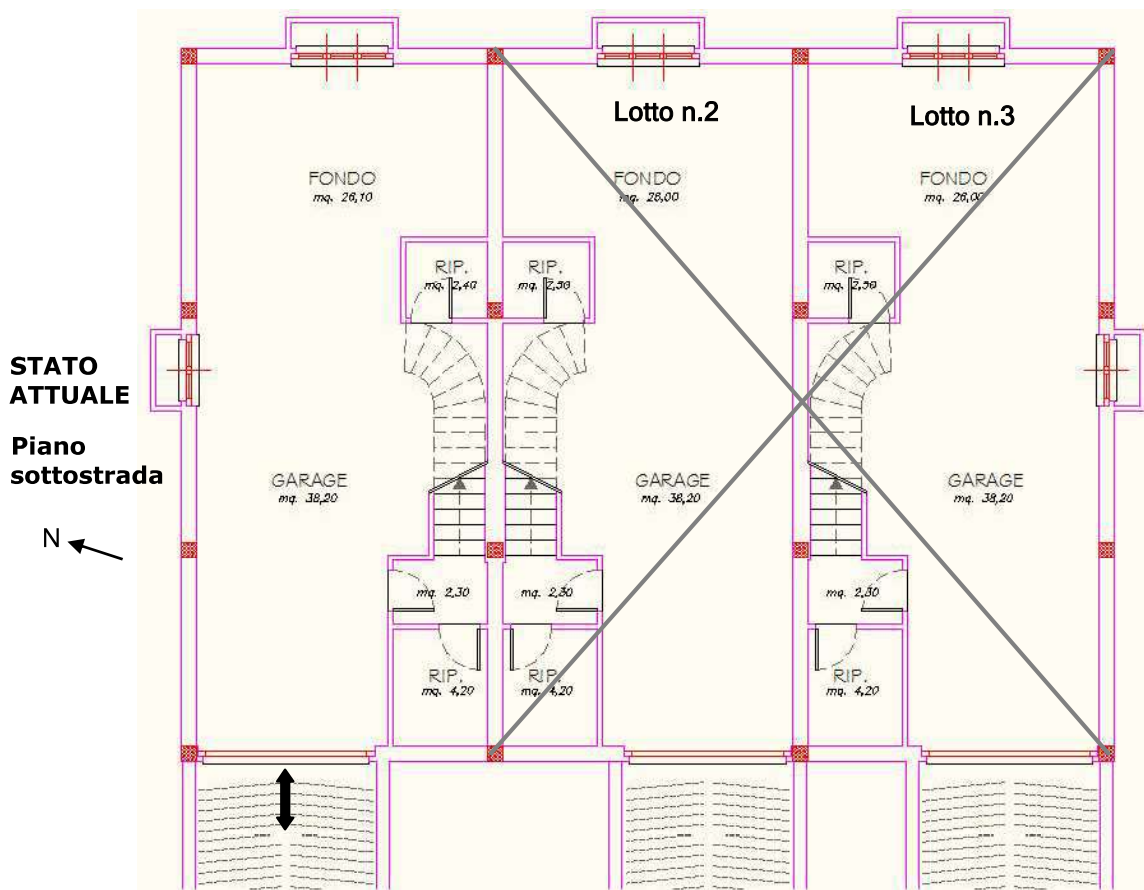
➤ **C) CORTE ESCLUSIVA**

Trattasi di una rata di terreno avente superficie catastale di mq 297, compresa l'area di sedime della porzione di fabbricato identificata con il lotto n.1; la corte scoperta è destinata a rampa garage e vialetto di ingresso (mq 54 ca.) e zona a verde sui lati nord ed est (mq 157 ca.); deve essere completata la sistemazione dell'intera area, la recinzione ed installati i cancelli pedonale e carrabile provvisti dei relativi impianti

§3.9) **CONSISTENZA**

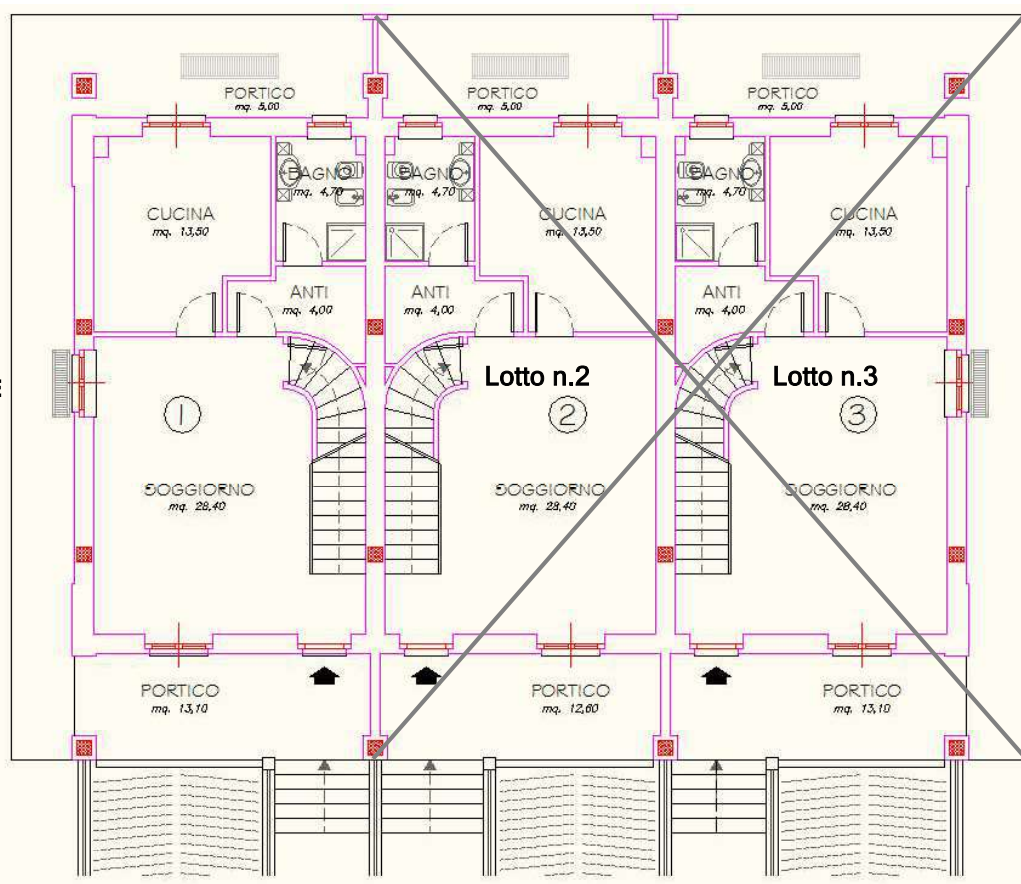
Locali: *superfici al lordo delle murature esterne ed interne e del vano scale*

Scala: *sviluppo a vista*



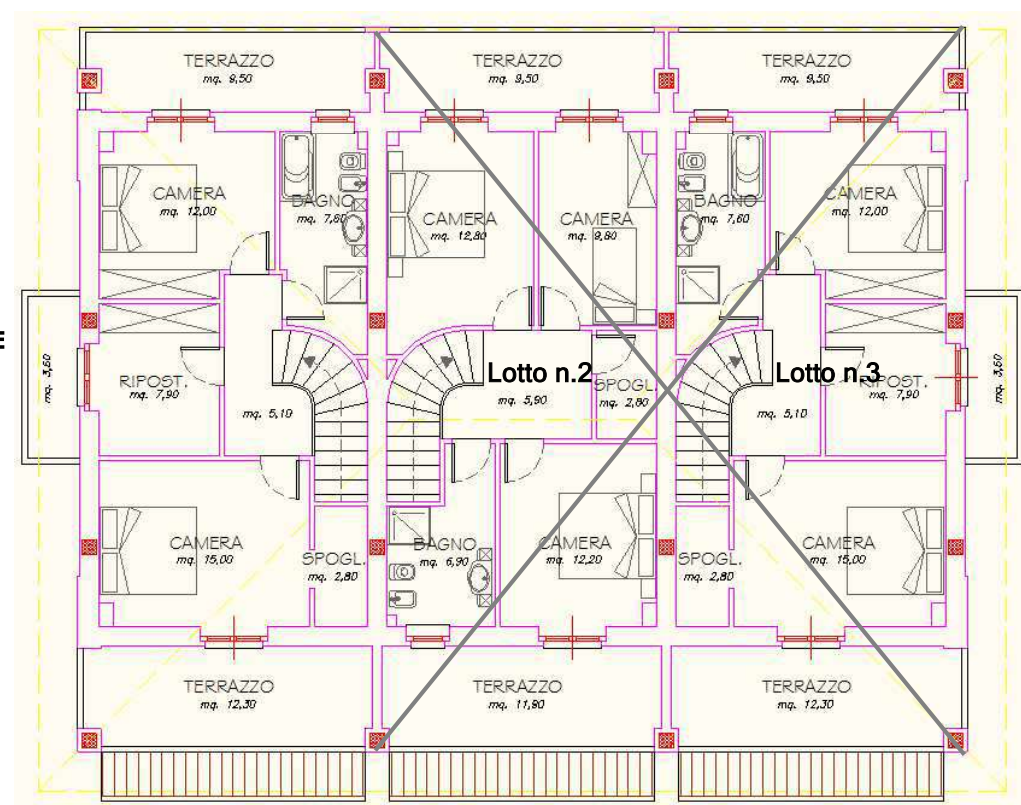
**STATO
ATTUALE**

**Piano
terra**



**STATO
ATTUALE**

**Piano
primo**



PIANO SOTTOSTRADA

- locali pertinenziali mq 86,00 ca.

SUPERFICI LORDE

PIANI TERRA/PRIMO

- appartamento = locali mq 138,00 ca.

- appartamento = portici p.t. mq 18,00 ca.

- appartamento = terrazzi p.1° mq 25,00 ca.



LOTTO N.2

§3.10) DESCRIZIONE

- impianti elettrico-telefonico-citofonico-tv sottotraccia da ultimare, idrico e scarico, riscaldamento da ultimare con la fornitura ed il montaggio della caldaia a gas metano (prevista esternamente a muro) e dei radiatori (montati solo i termo-arredi nei bagni appartamento)
- condizioni nuovo, in buone condizioni di conservazione e manutenzione in funzione della destinazione e della vetustà
- orientamento ingresso lato strada a sud-ovest, retro a nord-est

➤ APPARTAMENTO E PERTINENZE PIANI TERRA E PRIMO

- accesso primo terra, da via Madonna del Popolo tramite corte esclusiva
- disposizione su due livelli
- tipologia piano terra: ingresso/soggiorno con portico, scala a giorno accesso piano primo, cucina con portico, bagno con anti-bagno
piano primo: disimpegno, spogliatoio, due camere con terrazzo in comune, altra camera con terrazzo, bagno; sul soffitto del disimpegno è presente una botola per l'accesso alla porzione di soffitta non praticabile allo stato grezzo
- finiture pavimenti e rivestimenti (bagni e cucina) in mattonelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, bagni con piatto doccia completi di sanitari sospesi e rubinetteria, rivestimento scale in lastre di marmo, terrazzi p.1° aventi pavimentazione in mattonelle di monocottura e parapetto in muratura con ringhiera metallica di protezione, portici p.t. non pavimentati, porte interne mancanti





Foto 34 = ingresso/soggiorno



Foto 35 = scala accesso p.1°



Foto 36 = cucina



Foto 37 = bagno p.t.



Foto 38 = portico p.t.



Foto 39 = rampa accesso garage

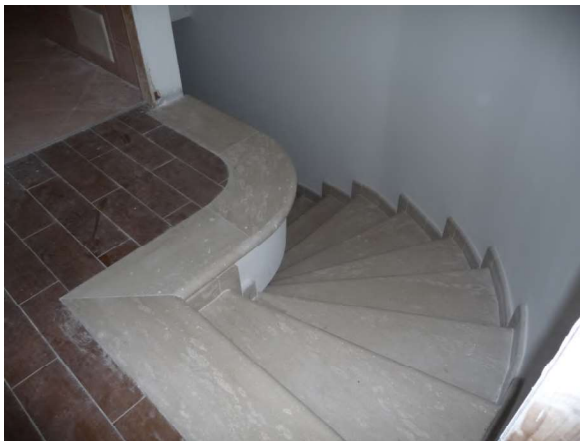


Foto 40 = scala da piano terra



Foto 41 = botola accesso soffitta non praticabile



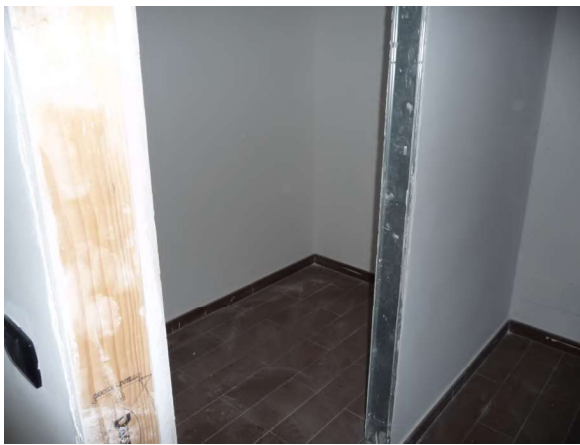


Foto 42 = spogliatoio p.1°



Foto 43 = bagno p.1°



Foto 44 = cameretta retro



Foto 45 = camera retro



Foto 46 = camera fronte



Foto 47 = terrazzo fronte



Foto 48 = terrazzo retro



➤ GARAGE E PERTINENZE PIANO SOTTOSTRADA

- accesso tramite vano scala interno e rampa esterna
- disposizione su unico livello
- tipologia garage con fondo, w.c., disimpegno, vano scale, ripostiglio
- finiture pavimenti e rivestimenti (w.c. e angolo cottura) in mattonelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, w.c. con piatto doccia completo di sanitari e rubinetteria, rivestimento scale in lastre di marmo, porte interne mancanti tranne quella di accesso al vano scale; nel garage con zona fondo sono presenti una canna fumaria per caminetto e due finestre del tipo bocca di lupo



Foto 49 = garage con fondo



Foto 50 = garage con fondo (vista da ingresso)



Foto 51 = w.c. garage



Foto 52 = vano scala da p.sottostada a p.t.





Foto 53 = angolo cottura (zona fondo)

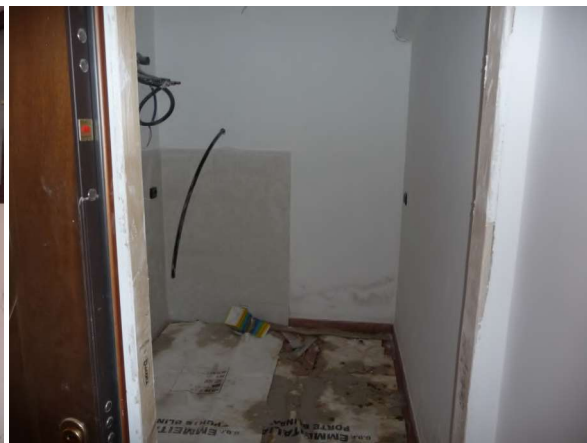


Foto 54 = ripostiglio p.sottostrada

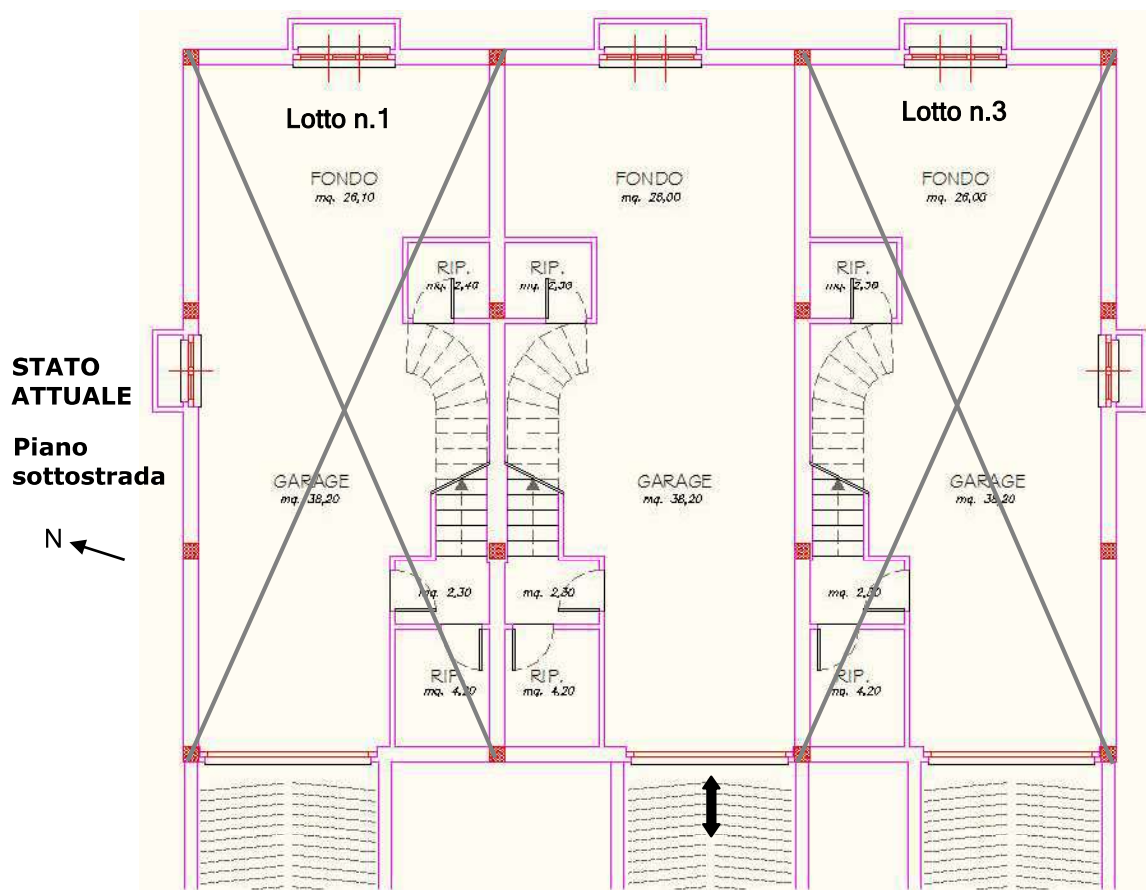
➤ **C) CORTE ESCLUSIVA**

Trattasi di una rata di terreno avente superficie catastale di mq 175, compresa l'area di sedime della porzione di fabbricato identificata con il lotto n.2; la corte scoperta è destinata a rampa garage e vialetto di ingresso (mq 54 ca.) e zona a verde sul lato est (mq 35 ca.); deve essere completata la sistemazione dell'intera area, la recinzione ed installati i cancelli pedonale e carrabile provvisti dei relativi impianti

§3.11) **CONSISTENZA**

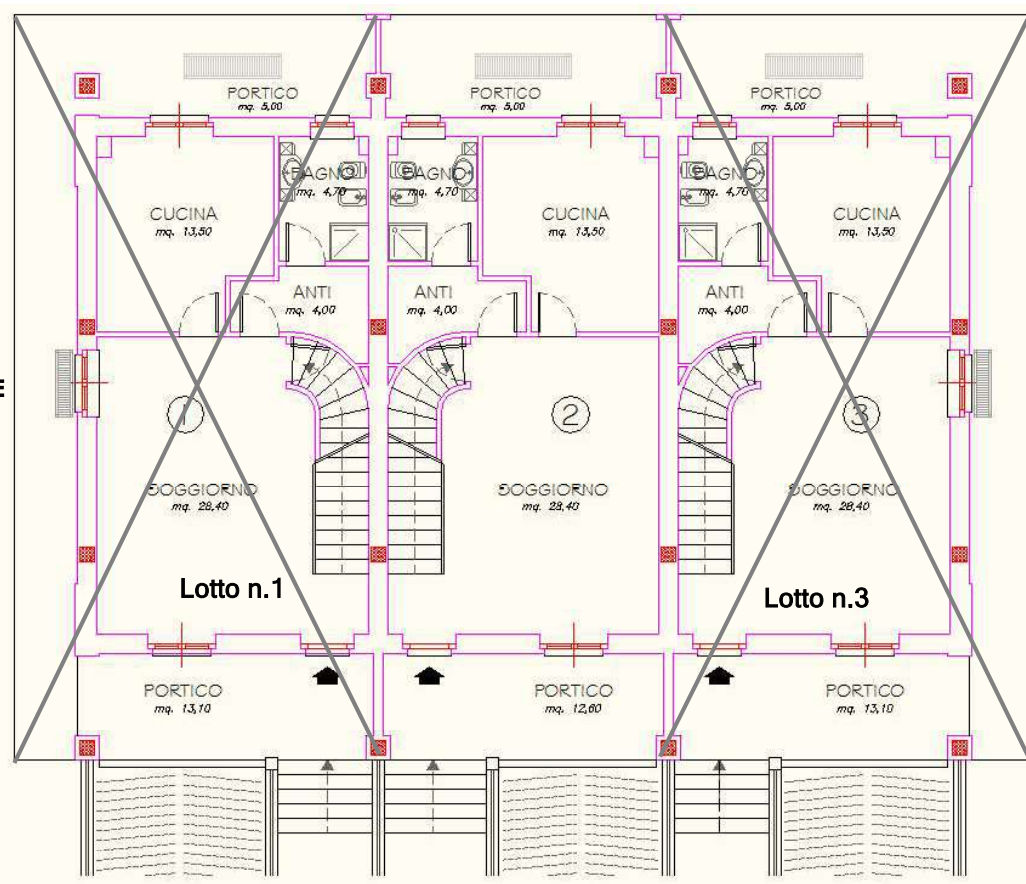
Locali: *superfici al lordo delle murature esterne ed interne e del vano scale*

Scala: *sviluppo a vista*



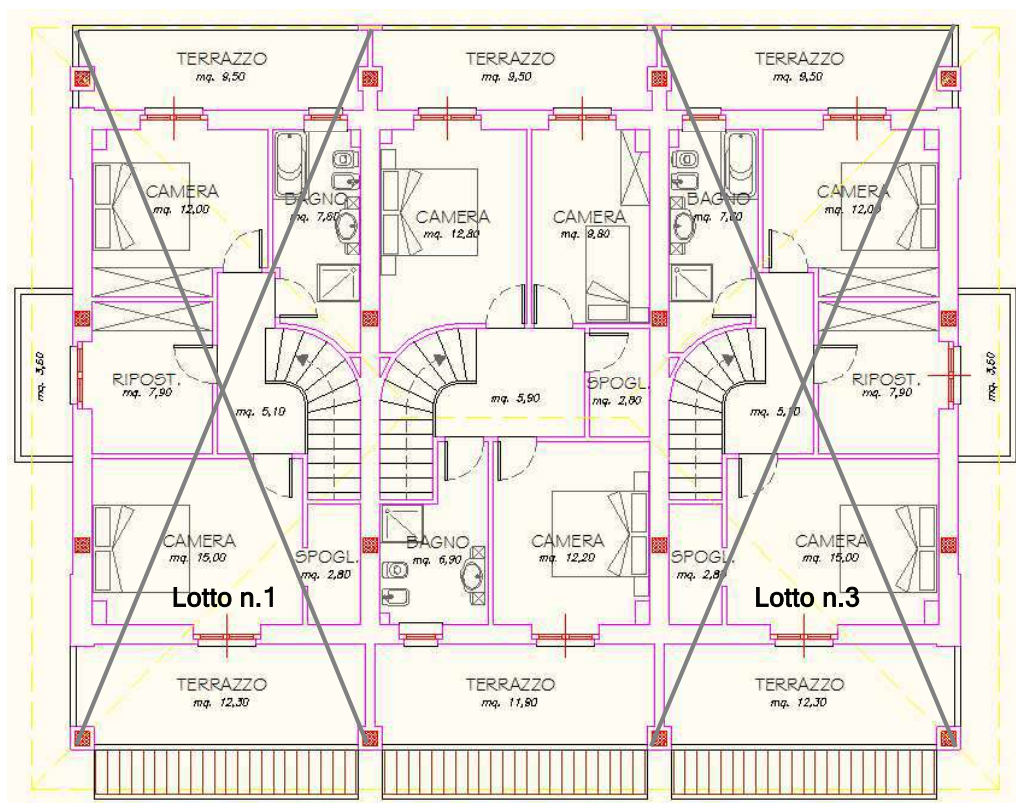
**STATO
ATTUALE**

**Piano
terra**



**STATO
ATTUALE**

**Piano
primo**



PIANO SOTTOSTRADA

- locali pertinenziali mq 86,00 ca.

SUPERFICI LORDE

PIANI TERRA/PRIMO

- appartamento = locali mq 138,00 ca.

- appartamento = portici p.t. mq 18,00 ca.

- appartamento = terrazzi p.1° mq 21,00 ca.



LOTTO N.3

§3.12 DESCRIZIONE

- impianti elettrico-telefonico-citofonico-tv sottotraccia da ultimare, idrico e scarico, riscaldamento da ultimare con la fornitura ed il montaggio della caldaia a gas metano (prevista esternamente a muro) e dei radiatori (montati solo i termo-arredi nei bagni appartamento)
- condizioni nuovo, in buone condizioni di conservazione e manutenzione in funzione della destinazione e della vetustà;
- orientamento ingresso lato strada a sud-ovest, retro a nord-est

➤ APPARTAMENTO E PERTINENZE PIANI TERRA E PRIMO

- accesso primo terra, da via Madonna del Popolo tramite corte esclusiva
- disposizione su due livelli
- tipologia piano terra: ingresso/soggiorno con portico, scala a giorno accesso piano primo, cucina con portico, bagno con anti-bagno
piano primo: disimpegno, camera con terrazzo e spogliatoio, ripostiglio con terrazzo, altra camera con terrazzo, bagno; sul soffitto del disimpegno è presente una botola per l'accesso alla porzione di soffitta non praticabile allo stato grezzo
- finiture pavimenti e rivestimenti (bagni e cucina) in mattonelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, bagni con piatto doccia completi di sanitari sospesi e rubinetteria, rivestimento scale in lastre di marmo, terrazzi p.1° aventi pavimentazione in mattonelle di monocottura e parapetto in muratura con ringhiera metallica di protezione, portici p.t. non pavimentati, porte interne mancanti





Foto 55 = ingresso/soggiorno



Foto 56 = scala accesso p.1°



Foto 57 = ingresso/soggiorno



Foto 58 = cucina

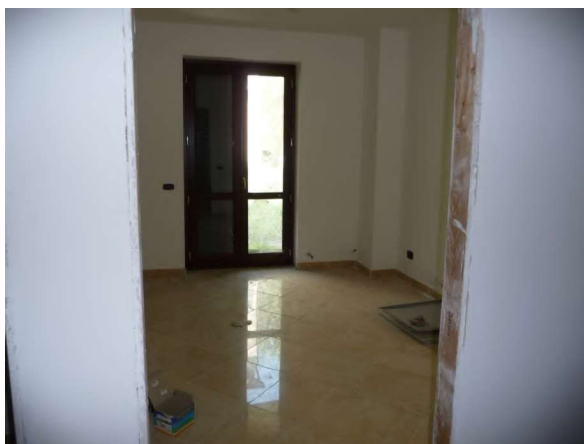


Foto 59 = cucina

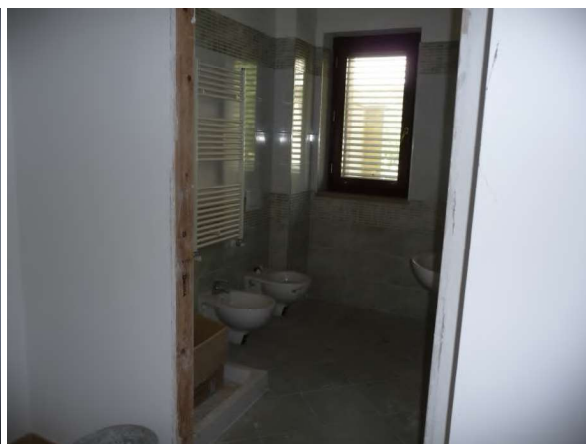


Foto 60 = bagno p.t.

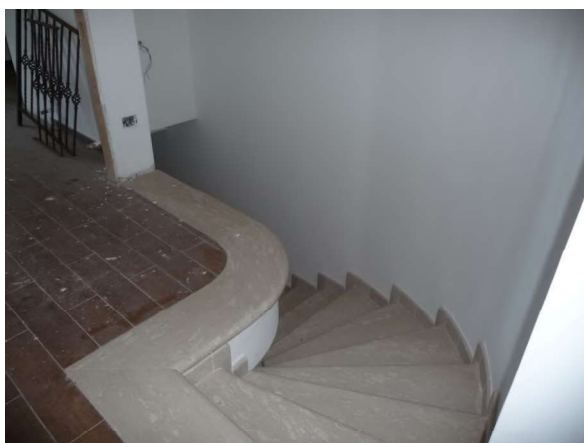


Foto 61 = scala da piano terra

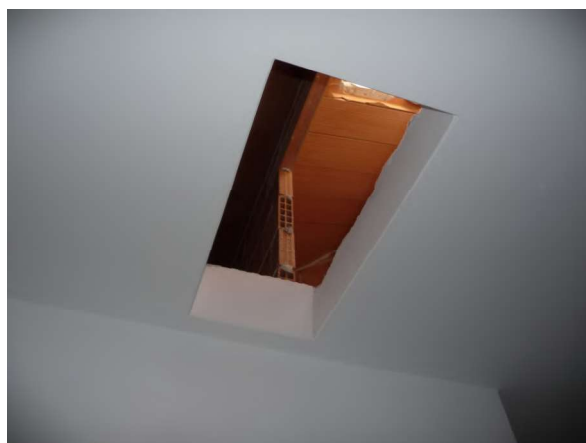


Foto 62 = botola accesso soffitta non praticabile





Foto 63 = camera fronte



Foto 64 = camera fronte con spogliatoio



Foto 65 = camera retro

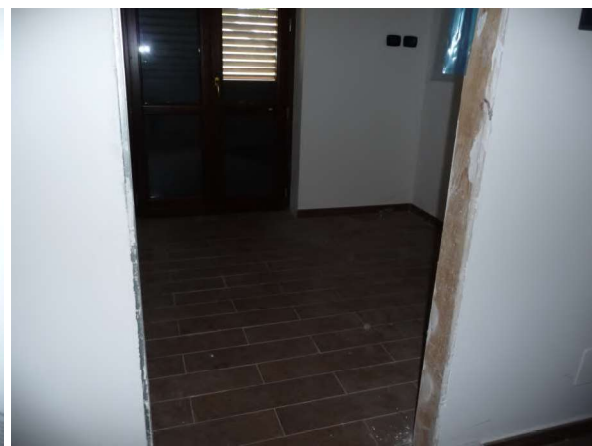


Foto 66 = ripostiglio



Foto 67 = bagno p.1°



Foto 68 = bagno p.1°



Foto 69 = terrazzo fronte



Foto 70 = terrazzo retro



➤ GARAGE E PERTINENZE PIANO SOTTOSTRADA

- accesso tramite vano scala interno e rampa esterna
- disposizione su unico livello
- tipologia garage con fondo, w.c., disimpegno, vano scale, ripostiglio
- finiture pavimenti e rivestimenti (w.c. e angolo cottura) in mattonelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, w.c. con piatto doccia completo di sanitari e rubinetteria, rivestimento scale in lastre di marmo, porte interne mancanti tranne quella di accesso al vano scale; nel garage con zona fondo sono presenti una canna fumaria per caminetto e due finestre del tipo bocca di lupo

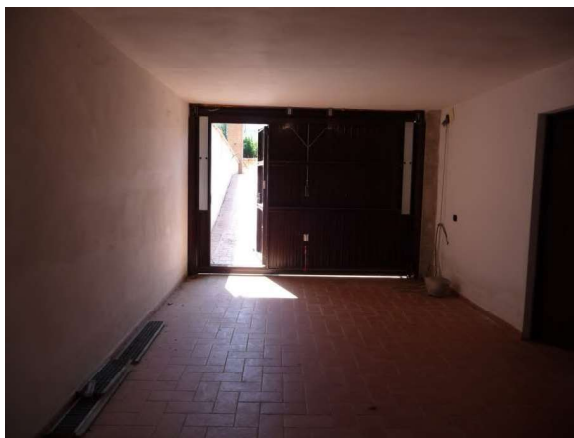


Foto 71 = garage con fondo



Foto 72 = garage con fondo (vista da ingresso)

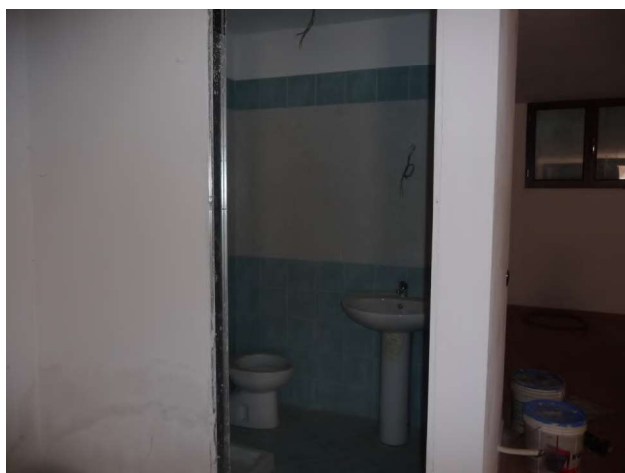


Foto 73 = w.c. garage



Foto 74 = vano scala
da p.sottotrada a p.t.



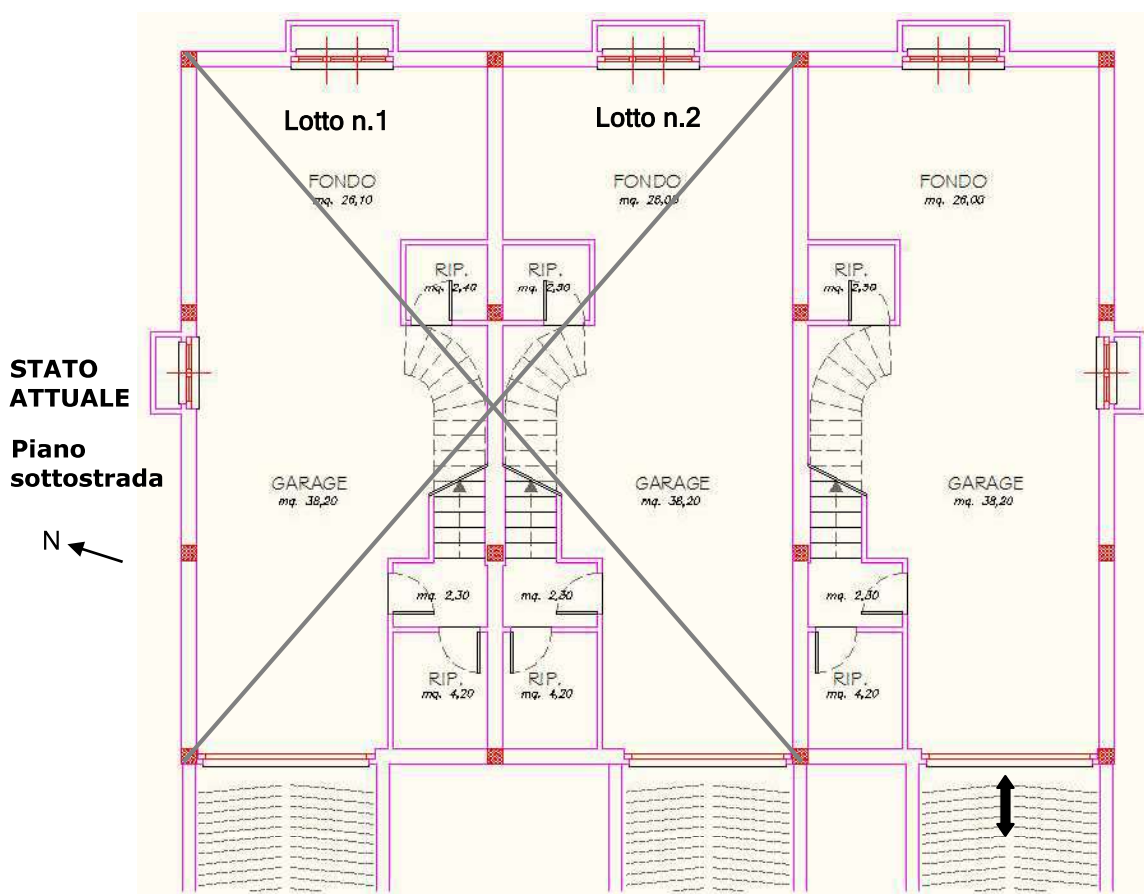
➤ **C) CORTE ESCLUSIVA**

Trattasi di una rata di terreno avente superficie catastale di mq 300, compresa l'area di sedime della porzione di fabbricato identificata con il lotto n.3; la corte scoperta è destinata a rampa garage e vialetto di ingresso (mq 54 ca.) e zona a verde sul lato est (mq 160 ca.); deve essere completata la sistemazione dell'intera area, la recinzione ed installati i cancelli pedonale e carrabile provvisti dei relativi impianti

§3.13) **CONSISTENZA**

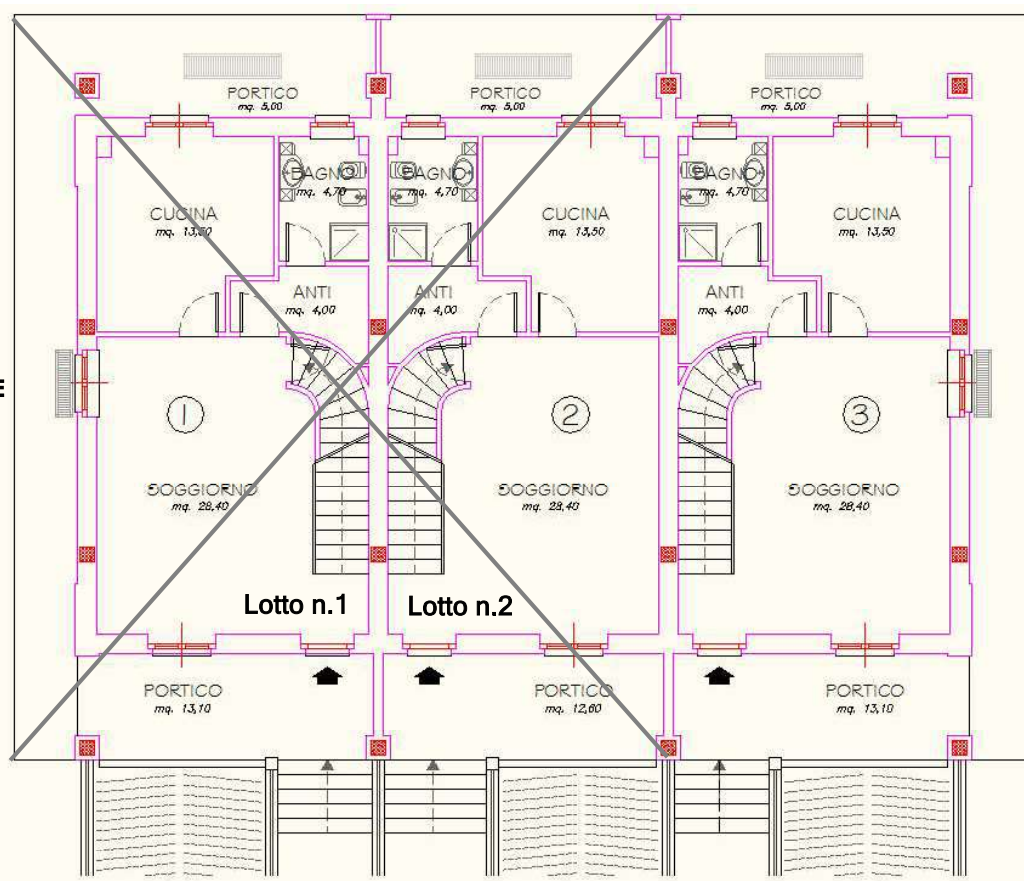
Locali: *superfici al lordo delle murature esterne ed interne e del vano scale*

Scala: *sviluppo a vista*



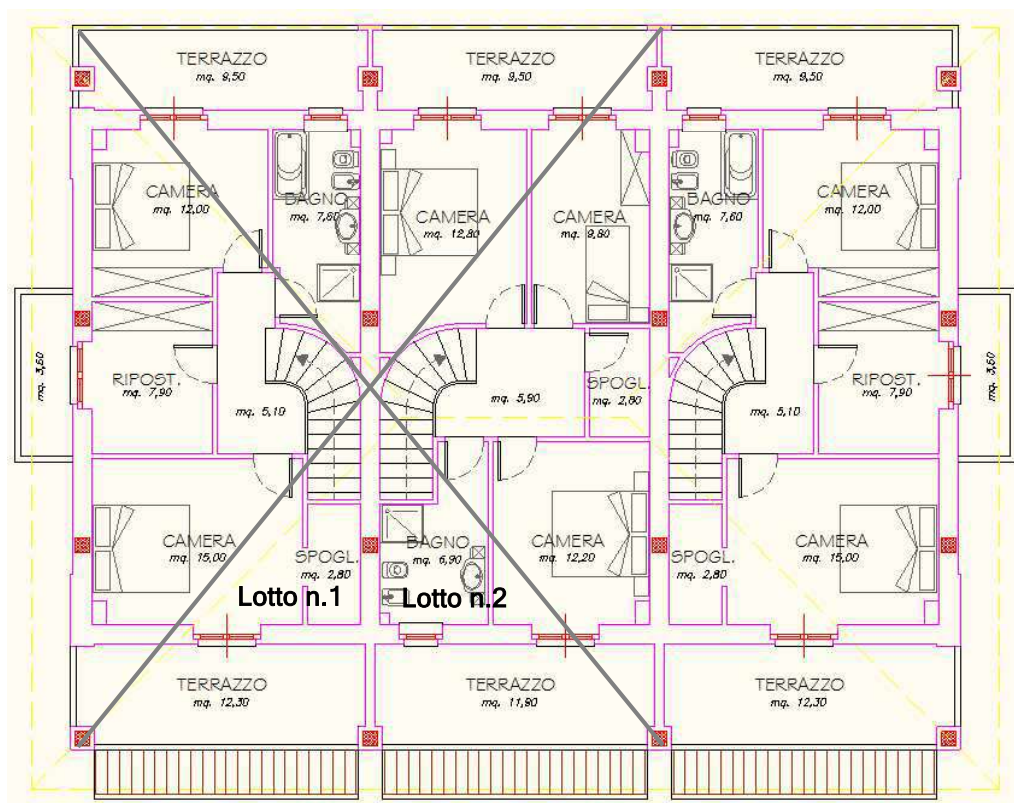
**STATO
ATTUALE**

**Piano
terra**



**STATO
ATTUALE**

**Piano
primo**



PIANO SOTTOSTRADA

- locali pertinenziali mq 86,00 ca.

SUPERFICI LORDE

PIANI TERRA/PRIMO

- appartamento = locali mq 138,00 ca.

- appartamento = portici p.t. mq 18,00 ca.

- appartamento = terrazzi p.1° mq 25,00 ca.



§4) STIMA DEI LOTTI

§4.1 CRITERIO DI STIMA

Ho ritenuto opportuno individuare nella stima sintetica per comparazione la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato commerciale; inoltre, ho tenuto conto di:

- fini della stima

- la ricerca del giusto prezzo quale base d'asta nella vendita al pubblico incanto deve favorire interesse e partecipazione e quindi, anche considerato che nelle vendite giudiziarie manca la reciproca utilità tra venditore ed acquirente, la stima non può che essere prudentiale; inoltre, il mercato immobiliare attuale è condizionato dalla tassazione e dall'esubero dell'offerta rispetto alla domanda

- disponibilità dei diritti pignorati

- Sono pignorati i diritti piena ed intera proprietà: ciò rende i beni in vendita totalmente disponibili

- autorizzazioni Enti

- Necessità di portare a termine l'iter amministrativo sia presso il Comune di Perugia (richiesta nuovo titolo abilitativo per il prosieguo dei lavori e la dichiarazione per l'agibilità) che la Regione dell'Umbria (deposito fine lavori strutturali e collaudo statico)

- conformità edilizia

- Presenza di difformità non essenziali rispetto al progetto assentito

- stato attuale - sicurezza sismica - conduzione

- Buono stato di manutenzione e conservazione del fabbricato e delle unità immobiliari ad oggi mai abitate; costruzione antisismica priva di evidenti segni di dissesto statico pregresso e/o in atto

Necessità di completare:

- i lavori di finitura interni ed esterni
- gli impianti tecnologici interni ed esterni





4.2) STIMA

Il valore unitario stimato rappresenta il prezzo medio riscontrato in zona per immobili simili

Nella stima di ogni singolo lotto ho tenuto conto:

- degli elementi e delle indicazioni precedentemente descritti
- della superficie dei locali e del vano scala (ad uso esclusivo), comprensiva delle murature esterne ed interne
- delle pertinenze esclusive
- della soffitta non praticabile e dei diritti pro-quota sulle parti comuni che non assumono valore proprio ma concorrono al maggior valore delle unità immobiliari pignorate

In particolare, nel valore stimato di ogni singolo lotto ho tenuto conto ⇨ N.B.

delle spese presunte occorrenti per il completamento dei lavori previsti, compreso ogni onere e spesa per l'espletamento delle pratiche tecniche ed amministrative sino alla presentazione della dichiarazione per l'agibilità

Quindi il prezzo stimato, unitario e complessivo, di ogni singolo lotto è espressamente riferito allo stato attuale del compendio immobiliare e delle singole unità immobiliari

Ciò premesso, con riferimento ai dati riportati e con l'avvertenza che la valutazione finale, anche se quantificata a misura, deve intendersi **a corpo**, nello stato di fatto e di diritto attuali, con tutte le pertinenze ed impianti ove esistenti siano essi esclusivi che comuni, pesi, servitù attive e passive siano esse apparenti od occulte, si rimettono i seguenti valori prudenziali di stima :



VALORI DI STIMA

LOTTO N.1 (A + B + C) = € 168.000,00

A) appartamento PIANI T/1°

locali	mq 138,00 x €/mq	800,00	= € 110.400,00
portico + terrazzi	mq 43,00 x €/mq	300,00	= € <u>12.900,00</u>
Totale appartamento			= € 123.300,00

B) locali pertinenziali PIANO SOTTOSTRADA

mq 86,00 x €/mq	400,00	= € 34.400,00
-----------------	--------	---------------

C) corte esclusiva

a corpo	= € <u>10.000,00</u>
---------	----------------------

Totale = € 167.700,00

che si arrotonda a € 168.000,00

LOTTO N.2 (A + B + C) = € 148.000,00

A) appartamento PIANI T/1°

locali	mq 138,00 x €/mq	700,00	= € 96.600,00
portico + terrazzi	mq 39,00 x €/mq	300,00	= € <u>11.700,00</u>
Totale appartamento			= € 108.300,00

B) locali pertinenziali PIANO SOTTOSTRADA

mq 86,00 x €/mq	400,00	= € 34.400,00
-----------------	--------	---------------

C) corte esclusiva

a corpo	= € <u>5.000,00</u>
---------	---------------------

Totale = € 147.700,00

che si arrotonda a € 148.000,00

LOTTO N.3 (A + B + C) = € 168.000,00

A) appartamento PIANI T/1°

locali	mq 138,00 x €/mq	800,00	= € 110.400,00
portico + terrazzi	mq 43,00 x €/mq	300,00	= € <u>12.900,00</u>
Totale appartamento			= € 123.300,00

B) locali pertinenziali PIANO SOTTOSTRADA

mq 86,00 x €/mq	400,00	= € 34.400,00
-----------------	--------	---------------

C) corte esclusiva

a corpo	= € <u>10.000,00</u>
---------	----------------------

Totale = € 167.700,00

che si arrotonda a € 168.000,00



§5) CONCLUSIONI

I diritti pignorati oggetto della presente relazione di stima, ai fini della vendita al pubblico incanto sono identificati in tre lotti

A) Documentazione in atti

La documentazione in atti è completa, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge 3/8/1998 n. 302

B) Individuazione dei lotti e descrizione

↳ LOTTO N. 1

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti alla [REDACTED]

[REDACTED] su una porzione di fabbricato (corpo lato nord) ubicato in Comune di Perugia località Solfagnano-Parlesca via Madonna del Popolo snc comprendente:

- *Appartamento ai piani terra e primo di complessivi mq 138 ca., oltre portici a piano terra e terrazzi al primo piano di complessivi mq 43,00 ca.*
- *Garage e locali pertinenziali al piano sottostrada di complessivi mq 86,00 ca.*
- *Corte esclusiva, compresa area di sedime della porzione di fabbricato, con superficie catastale di mq 297,00*

Censiti al NCEU foglio 57 particella 1880 subalterni 1, 2, 3; la rata di terreno, comprendente la porzione di fabbricato e la corte esclusiva, è censita al NCT foglio 57 particella 1880

- *Diritti pro-quota sulla corte comune censita sia al NCEU che al NCT foglio 57 particella 1883 superficie catastale mq 103,00 e sulle altre parti comuni*

Da ultimare i lavori di finitura ed impiantistici interni ed esterni, la sistemazione e recinzione della corte esclusiva e comune

↳ LOTTO N. 2

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti alla [REDACTED]

[REDACTED] su una porzione di fabbricato (corpo centrale) ubicato in



Comune di Perugia località Solfagnano-Parlesca via Madonna del Popolo snc
comprendente:

- *Appartamento ai piani terra e primo di complessivi mq 138 ca., oltre portici a piano terra e terrazzi al primo piano di complessivi mq 39,00 ca.*
- *Garage e locali pertinenziali al piano sottostrada di complessivi mq 86,00 ca.*
- *Corte esclusiva, compresa area di sedime della porzione di fabbricato, con superficie catastale di mq 175,00*

Censiti al NCEU foglio 57 particella 1881 subalterni 1, 2, 3; la rata di terreno, comprendente la porzione di fabbricato e la corte esclusiva, è censita al NCT foglio 57 particella 1881

- *Diritti pro-quota sulla corte comune censita sia al NCEU che al NCT foglio 57 particella 1883 superficie catastale mq 103,00 e sulle altre parti comuni*

Da ultimare i lavori di finitura ed impiantistici interni ed esterni, la sistemazione e recinzione della corte esclusiva e comune

↳ LOTTO N. 3

Diritti di piena ed intera proprietà spettanti alla [REDACTED]
[REDACTED] su una porzione di fabbricato (corpo lato sud) ubicato in
Comune di Perugia località Solfagnano-Parlesca via Madonna del Popolo snc
comprendente:

- *Appartamento ai piani terra e primo di complessivi mq 138 ca., oltre portici a piano terra e terrazzi al primo piano di complessivi mq 43,00 ca.*
- *Garage e locali pertinenziali al piano sottostrada di complessivi mq 86,00 ca.*
- *Corte esclusiva, compresa area di sedime della porzione di fabbricato, con superficie catastale di mq 300,00*

Censiti al NCEU foglio 57 particella 1882 subalterni 2 e 3; la rata di terreno, comprendente la porzione di fabbricato e la corte esclusiva, è censita al NCT foglio 57 particella 1882



- *Diritti pro-quota sulla corte comune censita sia al NCEU che al NCT foglio 57 particella 1883 superficie catastale mq 103,00 e sulle altre parti comuni*

Da ultimare i lavori di finitura ed impiantistici interni ed esterni, la sistemazione e recinzione della corte esclusiva e comune

C) Identificazione catastale

Si rimanda al §3.4 pagina 14

D) Criteri di valutazione e stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dei lotti si è proceduto con il metodo della stima sintetica per comparazione utilizzando quale parametro di raffronto il metro quadrato commerciale (al lordo delle murature esterne ed interne e del vano scale esclusivo)

LOTTO 1 = Valore prudenziale di stima = **€ 168.000,00**

LOTTO 2 = Valore prudenziale di stima = **€ 148.000,00**

LOTTO 3 = Valore prudenziale di stima = **€ 168.000,00**

E) Gravami

Si rimanda al §3.1 pagina 12

F) Conformità Edilizia

Si rimanda al §3.2 pagina 13

G) Conduzione

Si rimanda al §3.5 pagina 16

H) Denuncie di successione e volture

Si rimanda al §2.1 pagina 08

I) Vincoli ed oneri opponibili all'acquirente

Relativamente al fabbricato trifamiliare ed alla corte, sia pertinenziale di ogni singolo lotto che comune, sono da ultimare i lavori di finitura ed impiantistici sia interni che esterni, la recinzione e la sistemazione delle aree scoperte

Il permesso di costruire rilasciato dal Comune di Perugia è scaduto e quindi, per



ultimare i lavori e presentare la dichiarazione per l'agibilità, occorre il rilascio di un nuovo titolo abilitativo edilizio

Rispetto al progetto assentito sono presenti variazioni non essenziali di natura architettonica (estetica prospetti), edilizia (modesto ampliamento dei singoli garages senza alcuna variazione della superficie utile coperta autorizzata), parziale variazione della partizione interna

Relativamente alle strutture del fabbricato, occorre eseguire il collaudo statico previa comunicazione fine lavori all'ufficio regionale vigilanza e controllo sulle costruzioni

Le planimetrie catastali vigenti sono sostanzialmente conformi allo stato attuale

Le unità immobiliari sono libere da persone e cose, tranne materiali di cantiere o di risulta in modesta quantità

L) Predisposizione del bando di vendita

Redatto su documento a parte (v. allegato 11)

M) Invio C.T.U. alle Parti

Elaborato peritale inviato all'avvocato Luca Tamburelli, per il creditore procedente, tramite posta elettronica ed alla Società [REDACTED]

[REDACTED] spedito con plico postale (v. allegato 12)

._o_o_o_o_o._

La presente relazione si compone di quarantasette fogli, numerati progressivamente e dattiloscritti su una facciata, oltre gli allegati

Nell'elaborato sono inserite settantaquattro fotografie digitali dello stato esterno ed interno rilevato al momento dei sopralluoghi

Tanto dovevo in esecuzione dell'incarico conferitomi

Corciano (PG), 10.10.2019

in fede
il c.t.u. incaricato
arch. Giovanni Serafini