

STUDIO TECNICO

**Dott. Ing. Luca CIRIMBILLI**

Perugia, via Campo di Marte n. 4/P1 - Tel. e Fax 075.5006085

\*\*\*\*\*

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

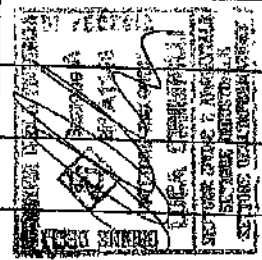
CONSULENZA TECNICA

Nella Esec. Imm.

R.G. Es. promossa da:

CONTRO

Esecutato



oo oo oo oo oo oo oo oo

**UDIENZA DI RINVIO 25 NOVEMBRE 2014**

oo oo oo oo oo oo oo oo

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**Dott.ssa Francesca ALTRUI**

Lo scrivente con ordinanza del-30.11.2013 veniva nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto ed all'udienza del 07.04.2014, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, la S.V. Ill.ma proponeva di rispondere con relazione scritta al seguente quesito;

**"Provveda il CTU:**

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, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'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 predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommatoria 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 delle parti comuni, identificando ciascun immobile con la 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

*secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'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 predisponendolo ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*2) ad una sommatoria 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 delle parti comuni, identificando ciascun immobile con la 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*

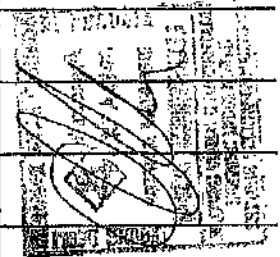
*chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;*

*4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con 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 delle 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 (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione delle 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 spese 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, 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, ETC.) 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, framezzature 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, etc.);

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criteri 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;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà 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;

13) 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;

14) ad inviare, contestualmente la deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii;

15) 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 del custode giudiziario;

16) 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;

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

oo oo oo oo oo oo oo oo oo

## OPERAZIONI DEL CONSULENTE

In data 12 Maggio 2014

Lo scrivente si recava presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia - per richiedere l'accertamento della presenza o meno di contratti di locazione e/o comodato a carico dell'esecutato \_\_\_\_\_ ivanti sui beni pignorati (Vedi

Richiesta Agenzia Entrate Contratti Locazione/Comodato, All. n. 1).



- In data 30 Maggio 2014

Lo scrivente a mezzo raccomandata AR comunicava al Sig.

..... (esecutato) e quindi a mezzo fax

procuratore della Soc.

..... (esecutante), la data

dell'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 12.06.2014 alle ore 15,00 presso gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare (Vedi Lettera Raccomandata del 30 Maggio 2014, All. n. 2).

Si comunica che la raccomandata inviata all'esecutato - Sig. ....

..... - di comunicazione della data di inizio operazioni, causa destinatario sconosciuto, è stata restituita allo scrivente (Vedi Restituzione al Mittente della Raccomandata del 30 Maggio 2014, All. n. 3).

- In data 10 Giugno 2014

Lo scrivente, vista l'impossibilità di contattare l'esecutato - Sig. ....

..... ed appreso che lo stesso aveva trasferito la propria residenza presso il Comune di Magione, si recava presso gli uffici del Comune per verificare la residenza sul territorio comunale dell'esecutato richiedendo l'emissione del Certificato di Residenza a nome dell'esecutato (Vedi Certificato Residenza dell'Esecutato del 13 Giugno 2014, All. n. 4).

- In data 11 Giugno 2014

Lo scrivente, vista l'impossibilità di accedere all'interno degli immobili, presentava istanza al Sig. Giudice delle Esecuzioni al fine di essere autorizzato ad avvalersi della collaborazione delle forze dell'ordine e di un fabbro per l'apertura delle porte con sostituzione delle serrature (Vedi Istanza per Autorizzazione Forze dell'Ordine e Fabbro 11/6/2014, All. n. 5).

- In date successive

Lo scrivente, dopo svariati tentativi sia presso gli uffici del Comune di Magione - Comune di residenza dell'esecutato - che tramite ricerche sul web, riusciva a rintracciare l'indirizzo del luogo di lavoro del Sig. ....

... ovvero presso la propria ... in Castiglione del Lago, Via Firenze al civico ...

- In data 06 Agosto 2014

Non avendo ancora ricevuto risposta all'istanza al Giudice e comunque considerato il rilevante numero di immobili da visionare, ubicati in quattro comuni diversi che avrebbe comportato la richiesta dell'ausilio della forza pubblica a più caserme nei diversi luoghi ogni volta con un fabbro a disposizione, lo scrivente si recava presso il luogo di lavoro dell'esecutato trovando solo la sua segretaria la quale, telefonicamente, contattava il Sig. .... (esecutato). Nel corso del colloquio telefonico lo scrivente C.T.U. lasciava il proprio recapito di cellulare ed inoltre veniva concordata la data del 25 Agosto 2014 entro la quale, lo stesso, avrebbe dovuto contattare lo scrivente per fissare la data per il primo sopralluogo.

- In data 18 Agosto 2014

Lo scrivente veniva autorizzato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni ad avvalersi della collaborazione delle forze dell'ordine e di un fabbro per l'apertura delle porte con sostituzione delle serrature (Vedi Autorizzazione del Giudice Forza Pubblica e Fabbro, All. n. 6).

- In data successiva

Lo scrivente, non essendo stato contattato dall'esecutato entro la data concordata in precedenza ovvero il giorno 25 Agosto 2014, prendeva

contatti telefonici con lo stesso e fissava la data del nuovo sopralluogo per il giorno 05 Settembre 2014 alle ore 9:00 presso la sede dell'

**- In data 05 Settembre 2014**

Come concordato telefonicamente lo scrivente, sulla base della documentazione catastale preventivamente richiesta e ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Perugia ed a seguito di un attento studio degli atti di causa e della documentazione ad essi allegata, il giorno fissato per l'inizio delle operazioni peritali si recava dapprima sul luogo dell'appuntamento in Castiglione del Lago (PG), V \_\_\_\_\_ ndi accompagnato sul posto dal Sig. \_\_\_\_\_ endeva visione di alcuni dei beni pignorati, esclusi alcuni immobili in Castiglione del Lago e quelli in Perugia, scattando alcune fotografie.

In tale data, venivano concordate le nuove date per i sopralluoghi presso gli immobili non visionati ovvero in Perugia e precisamente in località Ponte San Giovanni per il giorno 10 Settembre 2014 alle ore 18:30 ed in località Ferro di Cavallo per il giorno 12 Settembre 2014 alle ore 8:30.

**- In data successiva**

Il Sig. \_\_\_\_\_ (cutato), a mezzo telefono, chiedeva allo scrivente la variazione della data del sopralluogo presso l'immobile in Ponte San Giovanni fissato dal giorno 10 Settembre 2014 alle ore 18:30 al giorno 12 Settembre 2014 successivamente al sopralluogo degli immobili in Ferro di Cavallo.

**- In data 11 Settembre 2014**

Il Sig \_\_\_\_\_, a mezzo telefono, chiedeva allo



scrivente un ulteriore posticipo della data del sopralluogo presso gli immobili in Ponte San Giovanni ed in Ferro di Cavallo fissato per il giorno 12 Settembre 2014 a data da concordare.

Lo scrivente, considerato il continuo posticipo degli appuntamenti e vista l'autorizzazione (Vedi Autorizzazione del Giudice Forza Pubblica e Fabbro, All. n. 6) da parte del Sig. Giudice delle Esecuzioni di avvalersi della collaborazione delle forze dell'ordine e di un fabbro per l'apertura delle porte con sostituzione delle serrature, confermava all'esecutato la data del sopralluogo fissata per il giorno 12 Settembre 2014 alle ore 8:30 per gli immobili in Castiglione del Lago e quindi per gli immobili in Perugia (Ferro di Cavallo e Ponte San Giovanni).

- In data 12 Settembre 2014

Come comunicato telefonicamente, lo scrivente il giorno fissato per il proseguo delle operazioni peritali si recava, in assenza dell'esecutato

al luogo in Castiglione del Lago (PG) - Loc. Pucciarelli - Via della Repubblica. Qui, alla presenza della Sig.re

(figlia dell'affittuaria), prendeva visione dell'appartamento presente al Piano Secondo. Successivamente, non potendo accedere agli altri immobili, lo scrivente si recava presso la stazione dei Carabinieri di Castiglione del Lago per richiedere il loro intervento. Pertanto con l'ausilio dei Carabinieri di Castiglione del Lago, ed alla presenza dell'affittuario Sig. si giunse fortuitamente sul luogo nel corso delle operazioni peritali, accedeva all'appartamento presente al Piano Terra.

Le operazioni peritali proseguivano, sempre in assenza dell'esecutato, presso gli immobili in Perugia e precisamente in frazione Ferro di Cavallo -

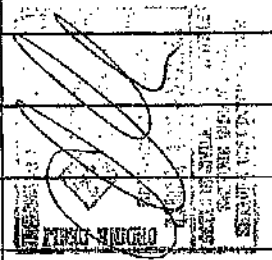
Via Caravelle – dove alla presenza di due impiegate/collaboratrici dell'affittuario dei locali, lo scrivente, prendeva visione dell'immobile. Infine lo scrivente C.T.U. si recava l'immobile in frazione Ponte San Giovanni – Via ..... rovandolo chiuso.

**- In data successiva**

Lo scrivente, telefonicamente, contattava il Sig. .... visionare l'immobile in località Ponte San Giovanni – Via Adriatica nn. .... – fissando una nuova ed ulteriore data per il sopralluogo per il giorno 22 Settembre 2014 alle ore 15:30.

**- In data 22 Settembre 2014**

Come da accordi telefonici, lo scrivente il giorno fissato per il proseguo delle operazioni peritali si recava in Perugia – località Ponte San Giovanni – Via Adriatica nn. .... er visionare l'immobile oggetto di pignoramento ma, anche in questo caso, il Sig. .... vza nessun preavviso, non si presentava all'appuntamento.



**- In data successiva**

Lo scrivente, vista l'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile in Ponte San Giovanni e vista l'autorizzazione (Vedi Autorizzazione del Giudice Forza Pubblica e Fabbro, All. n. 6) da parte del Sig. Giudice delle Esecuzioni di avvalersi della collaborazione delle forze dell'ordine e di un fabbro per l'apertura delle porte con sostituzione delle serrature, si recava presso la Stazione dei Carabinieri di Ponte San Giovanni (PG) per concordare la data per l'accesso per il giorno 30 Settembre 2014 alle ore 9,30 presso l'immobile.

**- In data 30 Settembre 2014**

Lo scrivente, come stabilito, si recava presso l'immobile oggetto di valutazione in Perugia – Località Ponte San Giovanni – Via Adriatica r

Qui alla presenza dei Carabinieri della Stazione di Ponte San Giovanni ed anche di un fabbro provvedeva ad accedere all'interno dell'immobile. Più in particolare si accedeva dall'ingresso al civico n.3, posto sul terrazzo del Piano Primo dotato di accesso indipendente a mezzo di scala esterna, e si sostituiva la serratura della portafinestra d'ingresso. In quella sede lo scrivente C.T.U. effettuava il rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

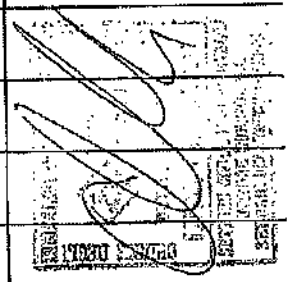
Le operazioni peritali proseguivano nel pomeriggio presso l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Castiglione del Lago, dove si prendeva visione e quindi si richiedeva il rilascio in copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione del fabbricato in Località Piaggiola e per la costruzione/ristrutturazione della porzione di fabbricato ubicato in Località Pucciarelli, oltre che per verificare la regolare posizione urbanistica degli stessi.

**In data 01 Ottobre 2014**

Lo scrivente, si recava presso l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Magione al fine di prendere visione e quindi richiedere il rilascio in copia delle autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione/ristrutturazione della porzione di fabbricato ubicato in Località Santarcangelo, oltre che per verificare la regolare posizione urbanistica dello stesso.

Nella stessa data, lo scrivente a mezzo PEC inviava al Comune di Panicale la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica per le due rate di terreno oggetto di pignoramento.

**In data 03 Ottobre 2014**



Lo scrivente, si recava presso l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Perugia per presentare domanda per l'accesso agli atti relativi alle autorizzazioni edilizie rilasciate per la costruzione/ristrutturazione sia dell'immobile in Ferro di Cavallo che per l'immobile in Ponte San Giovanni (Vedi Domanda Accesso Atti Comune di Perugia 03/10/2014, All. n. 7).

- In data 21 Ottobre 2014

Lo scrivente a mezzo e-mail richiedeva alla Soc. Condominio Center amministratrice del Condominio in Ferro di Cavallo, nella persona del Sig. \_\_\_\_\_, la dichiarazione scritta in merito alle spese condominiali a carico dell'esecutato e gravanti sul bene pignorato (Vedi e-mail all'Amministratore Condominio del 21/10/2014, All. n. 8);

- In data 24 Ottobre 2014

Lo scrivente, si recava presso la Conservatoria dei RR II di Perugia per un aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento ed a carico dell'esecutato.

- In data 29 Ottobre 2014

Lo scrivente, si recava nuovamente presso l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Perugia al fine di prendere visione e quindi richiedere il rilascio in copia delle concessioni edilizie rilasciate da predetto Comune per la costruzione/ristrutturazione sia dell'immobile in Ferro di Cavallo che per l'immobile in Ponte San Giovanni oltre che per verificare la regolare posizione urbanistica degli stessi.

Contestualmente, lo scrivente, richiedeva un ulteriore approfondimento in merito alle concessioni edilizie rilasciate dal predetto Comune per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile in Ferro di Cavallo (Vedi

Domanda Accesso Atti Comune Perugia del 29/10/2014, All. n. 9).

- In data 03 Novembre 2014

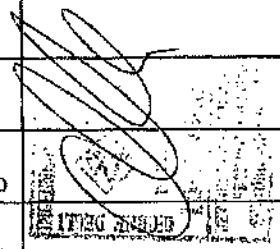
Lo scrivente, si recava presso l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Panicale (PG) per ritirare il CDU - Certificato di Destinazione Urbanistica - richiesto per i terreni oggetto di pignoramento ed ubicati in quel comune che si allega alla presente perizia.

- In data 07 Novembre 2014

Lo scrivente, si recava nuovamente presso l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Castiglione del Lago (PG) al fine di completare le indagini urbanistiche e ritirare copia della documentazione richiesta per gli immobili in Castiglione del Lago, oltre che per ritirare il CDU richiesto: detti documenti si allegano alla presente perizia.

- In data 10 Novembre 2014

Lo scrivente, si recava nuovamente presso l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Perugia al fine di completare le indagini urbanistiche e ritirare copia della documentazione richiesta per l'immobile in Loc. Ferro di Cavallo.



oo oo oo oo oo oo oo oo

Tutto ciò premesso in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;

eseguite le necessarie indagini estimative per conoscere il reale valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

eseguite visure catastali per la verifica delle intestazioni nei RR.II. con richiesta e ritiro della documentazione occorrente;

elaborati i dati tecnici reperiti in loco unitamente a quelli emersi dai



grafici reperiti presso l'Agenzia del Territorio di Perugia ed alle notizie ed informazioni assunte presso gli Uffici Urbanistici e Tecnici dei Comuni di Perugia, Castiglione del Lago e Panicale;

lo scrivente si ritiene ora in grado di riassumere il risultato delle indagini compiute e la procedura valutativa adottata nella presente

### CONSULENZA TECNICA

la quale, per una maggiore chiarezza espositiva, si articola nei seguenti capitoli:

- 1) **PREMESSA**
- 2) **DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- 3) **PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE**
- 4) **RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI**
- 5) **STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 6) **CONCLUSIONI**

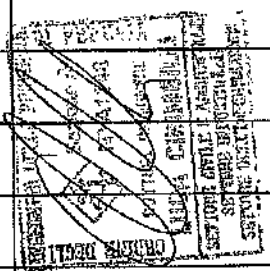
oo oo oo oo oo oo oo oo

Come qui di seguito:

- 1) **PREMESSA**

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. Ill.ma nei precisi termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare a

(PG), con il quale sono stati sottoposti a procedura esecutiva i diritti di



piena proprietà (pari a 1/1) spettanti all'esecutato Sig.

sulle seguenti unità immobiliari (come da Atto di Pignoramento):

- **Comune di Castiglione del Lago (PG)**

a) Fraz. Sanfatucchio su Appartamento al Piano 2° censito al  
N.C.E.U. al Fog. , , art. n. 259 Sub 6 e n.428 Sub 5 graffate;

b) Fraz. Sanfatucchio, Loc. Piaggiola su Fondo al Piano SI  
censito al N.C.E.U. al Fog. Part. n. 1059, Sub 8;

c) su rata di Terreno censito al N.C.T. al Fog. Part. n. 668. — 6

- **Comune di Panicale (PG)**

d) su rata di Terreno censito al N.C.T. al Fog. art. n. 36; — 7

e) su rata di Terreno censito al N.C.T. al Fog. art. n. 133. — 8

- **Comune di Magione (PG)**

f) Fraz. Sant'Arcangelo su Appartamento al Piano Terra censito al  
N.C.E.U. al Fog. art. n. 1413, Sub 6. — 1

- **Comune di Perugia**

g) Loc. Ferro di Cavallo su Ufficio al Piano Terra censito al  
N.C.E.U. al Fog. art. n. 1676, Sub 78; — 2

h) Loc. Ponte San Giovanni su Ufficio ai Piani T-1° con soffitta al  
Piano 3° censito al N.C.E.U. Fog. art. n. 6, Sub 9. — 3

- **Comune di Castiglione del Lago (PG)**

i) Fraz. Sanfatucchio su Appartamento al Piano Terra censito al  
N.C.E.U. al Fog. t. n. 259, Sub 17; — 4

j) Fraz. Sanfatucchio su porzione di fabbricato al Piano Terra  
censito al N.C.E.U. al Fog. t. n. 259, Sub 18. — 5

oo oo oo oo oo oo oo oo

**PRELIMINARMENTE**

Lo scrivente, ancor prima di procedere alla descrizione dei beni oggetto di pignoramento, ritiene evidenziare che da un attento esame degli atti e della documentazione reperita nel corso delle indagini risulta che gli immobili in Castiglione del Lago (PG) di cui ai punti l) e j) che precedono sia nelle Visure Catastali che nel Rogito di Compravendita del Notaio Dott. Alessandro Cinelli del 20 Gennaio 2011 Rep.107194 Racc16935, registrato a Perugia il 27 Gennaio 2011 Reg. Gen .n. 2309 Reg. Part. n. 1582 risultano erroneamente intestate al Sig. \_\_\_\_\_ to a Castiglione del Lago il \_\_\_\_\_

oo oo oo oo oo oo oo oo

Esaurito quest'argomento nel capitolo che segue:

**2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Lo scrivente, come richiesto dal quesito, andrà in primo luogo a descrivere brevemente le caratteristiche dei beni pignorati e precisamente:

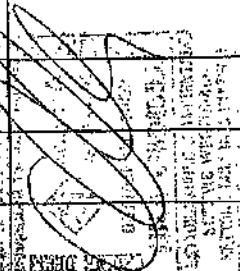
**2.1) Comune di Castiglione del Lago (PG)**

**2.1.1) Miniappartamento al Piano Terra, Frazione Sanfatucchio,**

**Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica (Fog. Part.lla n.**

**259, Sub 17) (Vedi Planimetria Catastale, All.n.14)**

Trattasi di un miniappartamento ubicato al Piano Terra di una piccola palazzina condominiale, ubicata in Fraz. Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli - Via della Repubblica - a circa 4 Km dal centro storico del capoluogo Castiglione del Lago (PG), elevantesi su tre (n. 3) piani fuori terra, realizzata in epoche remote con struttura in muratura portante, facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in mattoni con lavorazione faccia a



4

vista ed oggetto di recenti lavori di ristrutturazione.

Il miniappartamento (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.1), al quale si accede direttamente dalla viabilità pubblica - Via della Repubblica - a mezzo di ingresso indipendente aprentesi nel prospetto Est del piccolo edificio condominiale, internamente si compone, oltrepassata la porta d'ingresso, di:

a) Ingresso direttamente nel soggiorno/cucina, con angolo cottura (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.2 e 3);

b) W.C., privo di finestra, normalmente accessoriato con piatto doccia e parziale maiolicatura delle pareti (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.4 e 5);

c) Studio, illuminato da piccola finestra posta in alto (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.6).

Il tutto per una superficie, calcolata secondo la norma UNI 10750 indicata nei "Criteri per la misurazione degli immobili" di cui al listino prezzi degli immobili pubblicato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria edito dalla locale Camera di Commercio, di circa 30,00 mq.

\*\*\* \*\*

Il miniappartamento per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, verteva in ordinario stato di uso e manutenzione con finiture di tipo economico evidenziando infissi di porta in legno tamburato, infissi di finestra in legno con vetri termici, pavimenti in piastrelle tipo monocottura in tutti gli ambienti, bagno con parziale maiolicatura delle pareti, normalmente accessoriati con sanitari e mattonelle di qualità economica.

Il miniappartamento risulta provvisto di impianto di riscaldamento

autonomo con centrale termica alimentata a gas, radiatori in tutti gli ambienti, impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario ed impianto citofonico.

\*\*\*\*\*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il miniappartamento al P.T. in precedenza descritto è censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago ed ivi distinti al (Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n. 11; Vedi Visure Catastali, All. n. 12; Vedi Elaborato Dimostrazione Grafica ed Elenco dei Subalterni, All. n.13; Vedi Planimetria Catastale, All. n.14):

Foglio n      Part.lla n. 259, Sub 17, Via Della Repubblica      , P.T.,  
Cat. A/2, Classe 2, Vani 2,5      , Rendita Catastale Euro 135,57  
(Miniappartamento al P.T.);

Il miniappartamento risulta conforme alle planimetrie catastali.

\*\*\*\*\*

### SITUAZIONE URBANISTICA

#### a) Autorizzazioni Edilizie

A seguito d'indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago è emerso che l'edificio del quale fanno parte gli immobili oggetto della presente esecuzione è stato realizzato in epoche remote, ovvero prima del 01 Settembre 1967.

Successivamente il Comune di Castiglione del Lago ha rilasciato le seguenti autorizzazioni edilizie:

- S.C.I.A. Prot.37322 del 20 Ottobre 2010 per il "Cambio di Destinazione d'Uso del locale al Piano Terra";

- Permesso di Costruire n. 167/11 del 07 Settembre 2011 per

*"ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione e nuova distribuzione interna in località Pucciarelli, via della Repubblica*

(Vedi Permesso di Costruire n.167/11 del 07/09/2011, All.n.15).

Il miniappartamento risulta conforme all'ultimo progetto depositato.

\*\*\*\*\*

#### b) Agibilità/abitabilità

Dalle indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato emesso/richiesto nessun Certificato di Agibilità.

Inoltre dalla documentazione che è stata fornita dall'archivio del Comune non è stato possibile accertare se è già avvenuto il pagamento degli oneri concessori relativi al frazionamento in più unità immobiliari.

\*\*\*\*\*

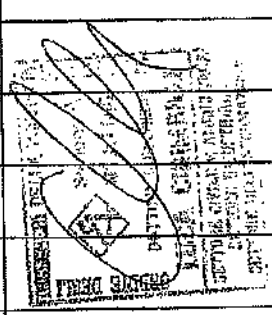
#### PROVENIENZA

Il miniappartamento di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ risulta allo stesso pervenuto per atto a rogito Dott. Alessandro Cinelli del 20 Gennaio 2011 Rep. n. 107194 Racc. n. 16935, registrato a Perugia il 17 Gennaio 2011 Reg. Gen. n. 2309, Reg. Part. n.1582. Non è stato possibile reperire detto atto di provenienza.

\*\*\*\*\*

#### DISPONIBILITA' DEL BENE

Il miniappartamento oggetto della presente valutazione secondo quanto dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_ è stato concesso in affitto alla Soc. \_\_\_\_\_, con sede in Castiglione del Lago (PG), con contratto



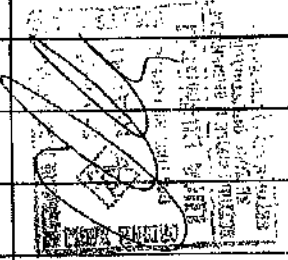
di locazione del 31 Gennaio 2013 della durata di quattro anni con decorrenza dal 01 Febbraio 2013 e scadenza il 31 Gennaio 2017, rinnovabile di ulteriori quattro anni in caso di mancata disdetta, ad un canone annuo di €.1.200,00 euro (Vedi Contratto di Locazione del 31/01/2013, All. n.16).

Nel corso del sopralluogo presso l'edificio è emerso che lo stesso immobile è stato concesso in affitto dall'esecutato Sig.

anche al Sig. \_\_\_\_\_ ni con Contratto di Locazione del 29 Luglio 2014 della durata di 18 mesi con decorrenza dal 01 Agosto 2014 e scadenza il 28 Febbraio 2016 così come si evince dalla copia in possesso dell'affittuario (Vedi Contratto Locazione di Natura Transitoria del 29/07/2014, All. n. 17).

Lo scrivente, in merito allo stato di occupazione dell'immobile, precisa che:

- la copia dei predetti contratti di locazione non riportano gli estremi di registrazione emessi dall'Agenzia delle Entrate - Direzione di Perugia;
- dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia il 12 Maggio 2014, sulla presenza o meno di contratti di locazione e/o comodato registrati per gli immobili oggetto di pignoramento, gli stessi non risultano registrati.



oo oo oo oo oo oo oo oo

**2.1.1) Camera al Piano Terra Frazione Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica (Fog. \_\_\_\_\_ Part.IIa n. 259, Sub 18) (Vedi Planimetria Catastale, All.n.19)**

Trattasi di un locale (camera da letto) ubicato al Piano Terra della piccola palazzina condominiale, ubicata in Fraz. Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli -

Via della Repubblica – di cui fa parte il miniappartamento in precedenza descritto.

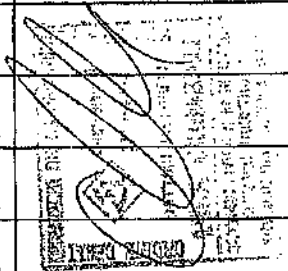
L'accesso alla camera da letto in oggetto in questo momento avviene solo attraversando un immobile estraneo alla presente esecuzione immobiliare, in quanto è di altra proprietà ed è censito al N.C.E.U. al Fog.

... art. 259, Sub 15 (Vedi Elaborato Dimostrazione Grafica ed Elenco dei Subalterni, All. n.13). L'immobile oggetto di pignoramento si compone di un **unico locale** a pianta rettangolare della superficie di circa 8,00 mq, è pavimento con piastrelle tipo monocottura ed è illuminato da una piccola finestra posta in alto (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.7 e 8);

\*\*\* \*\* \*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La camera in precedenza descritta è censita al N.C.B.U. del Comune di Castiglione del Lago ed ivi distinti al (Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n. 11; Vedi Visure Catastali, All. n. 18; Vedi Elaborato Dimostrazione Grafica ed Elenco dei Subalterni, All. n.13; Vedi Planimetria Catastale, All. n.19):



**Foglio** , 'art.lla n. 259, Sub 18, Via Della Repubblica ..., 'T.,  
Cat. A/3, Classe 2, Vani 1,5 , Rendita Catastale Euro 65,07 (Camera al P.T.);

Il locale risulta conforme alla planimetria catastale.

\*\*\* \*\* \*

### SITUAZIONE URBANISTICA

#### a) Autorizzazioni edilizie

A seguito d'indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago è emerso che l'edificio del quale fanno



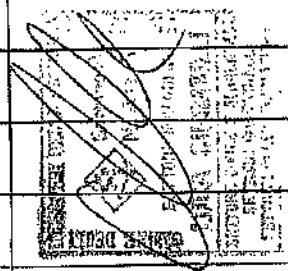
parte gli immobili oggetto della presente esecuzione è stato realizzato in epoche remote, ovvero prima del 01 Settembre 1967.

Successivamente il Comune di Castiglione del Lago ha rilasciato le seguenti autorizzazioni edilizie:

- S.C.I.A. Prot.37322 del 20 Ottobre 2010 per il "Cambio di Destinazione d'Uso del locale al Piano Terra";

- Permesso di Costruire n. 167/11 del 07 Settembre 2011 per "ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione e nuova distribuzione interna in località Pucciarelli, via della Repubblica (Vedi Permesso di Costruire n.167/11 del 07/09/2011, All.n.15).

Il locale in oggetto, nella tavola di progetto del Permesso di Costruire n.167/11 del 07/09/2011, risulta collegato e parte integrante dell'alloggio antistante censito attualmente però al Fog Part.259, Sub 15 e ceduto ad altra proprietà pertanto inteso in questo senso non è conforme all'ultimo progetto depositato.



\*\*\*\*\*

**b) Agibilità/abitabilità**

Dalle indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato emesso/richiesto nessun Certificato di Agibilità ed a maggior ragione ora che è una unità a se stante con accesso da altro immobile. Inoltre dalla documentazione che è stata fornita dall'archivio del Comune non è stato possibile accertare se è già avvenuto il pagamento degli oneri concessori relativi al frazionamento in più unità immobiliari.

\*\*\*\*\*

**PROVENIENZA**

Il locale (camera da letto) di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_  
(esecutato) risulta allo stesso pervenuto per atto a rogito Dott. Alessandro  
Cinelli del 20 Gennaio 2011 Rep. n. 107194 Racc. n. 16935, registrato a  
Perugia il 17 Gennaio 2011 Reg. Gen. n. 2309, Reg. Part. n.1582. Non è  
stato possibile reperire detto atto di provenienza.

\*\*\* \*\* \*\* \*\*

**DISPONIBILITA' DEL BENE**

Il locale (camera da letto) oggetto della presente valutazione, per quanto  
dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_, (esecutato), risulta nella sua  
disponibilità.

oo oo oo oo oo oo oo oo

**2.1.2) Appartamento al Piano Secondo, Fraz. Sanfatucchio, Loc.**

**Pucciarelli, Via della Repubblica al civico \_\_\_\_\_**

*Part. II n. \_\_\_\_\_ Sub 6 e n \_\_\_\_\_ ub 5 graffate) (Vedi Planimetria*

Catastale, All. n.21)

Trattasi di un appartamento ubicato al Piano Secondo della medesima  
piccola palazzina condominiale (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.9), di cui  
fanno parte gli immobili in precedenza descritti, ubicata in Fraz.  
Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli - Via della Repubblica al civico \_\_\_\_\_ a  
circa 4 Km dal centro storico del capoluogo Castiglione del Lago (PG) e  
quindi con le stesse caratteristiche costruttive già descritte che per sinteticità  
non verranno riportate nuovamente.

All'appartamento in questione si accede da un portone al Piano Terra  
aprentesi al civico n. \_\_\_\_\_ Via della Repubblica, il quale immette nel vano

scala comune che conduce al piano secondo. Al piano secondo l'appartamento in oggetto è stato oggetto di recenti e radicali lavori di ristrutturazione con i quali è stato diviso in due miniappartamenti adiacenti e precisamente:

**2.1.3.a) Primo Miniappartamento (Vedi Planimetrie Stato Autorizzato e Stato Effettivo P.2, All. n.22 - Tratto Blu)**

Il miniappartamento si compone, oltrepassata la porta di ingresso aprentesi alla sinistra del pianerottolo presente allo sbarco delle scale comuni, di:

**a) ingresso direttamente nel soggiorno con angolo cottura (Vedi**

Allegato Fotografico, Foto n.10, 11 e 12) dotato di finestra, dal quale si accede, a mezzo di porta aprentesi nella parete di fondo del locale, alla:

**b) camera da letto anch'essa con finestra (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.13);**

alla sinistra della porta d'ingresso, si rileva la presenza del

**c) bagno, naturalmente illuminato, con piatto doccia e normale dotazione di sanitari (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.14 e n. 15).**

**d) soppalco uso soffitta, ricavato sul soffitto della sottostante camera da letto realizzato con struttura in legno, privo di scala diretta di accesso (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.16).**

Il tutto per una superficie, calcolata secondo la norma UNI 10750 indicata nei "Criteri per la misurazione degli immobili" di cui al listino prezzi degli immobili pubblicato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria edito dalla locale Camera di Commercio, di circa 33,00 mq. oltre ai circa 15 mq.

del soppalco.

\*\*\*\*\*

Il miniappartamento per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, verteva in ordinario stato di uso e manutenzione con finiture di tipo economico evidenziando infissi di porta in legno tamburato, infissi di finestra in legno con vetri termici, pavimenti in piastrelle tipo monocottura in tutti gli ambienti, bagno con parziale maiolicatura delle pareti, normalmente accessoriati con sanitari e mattonelle di qualità economica.

Il miniappartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas, radiatori in tutti gli ambienti, impianto elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario ed impianto citofonico.

\*\*\*\*\*

**2.1.3.b) Secondo Miniappartamento (Vedi Planimetrie Stato Autorizzato e Stato Effettivo P.2, All. n.22 - Tratto Arancione)**

Il secondo miniappartamento si compone, oltrepassata la porta di ingresso aprentesi frontalmente al pianerottolo presente allo sbarco delle scale comuni, di:

a) **ingresso/cucina**, illuminato da finestra e da lucernario (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 17);

b) **bagno**, frontalmente all'ingresso, naturalmente illuminato con piatto doccia (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 18 e 19);

c) **soggiorno**, alla sinistra dell'ingresso, illuminato da lucernaio (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 20);

d) **camera da letto**, alla quale si accede dal soggiorno, con finestra;

e) **soppalco uso soffitta**, ricavato sul soffitto della sottostante camera

da letto realizzato con struttura in legno, dotato di una piccola scala  
sempre in legno per l'accesso

Il tutto per una superficie, calcolata secondo la norma UNI 10750  
indicata nei "Criteri per la misurazione degli immobili" di cui al listino  
prezzi degli immobili pubblicato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria edito  
dalla locale Camera di Commercio, di circa 34,00 mq oltre ai circa 12 mq  
del soppalco.

\*\*\*\*\*

Il miniappartamento per quanto rilevato nel corso delle operazioni  
peritali, verteva in ordinario stato di uso e manutenzione con finiture di tipo  
economico evidenziando infissi di porta in legno tamburato, infissi di  
finestra in legno con vetri termici, pavimenti in piastrelle tipo monocottura  
in tutti gli ambienti, bagno con parziale maiolicatura delle pareti,  
normalmente accessoriati con sanitari e mattonelle di qualità economica.

Il miniappartamento risulta provvisto di impianto di riscaldamento  
autonomo con caldaia murale a gas, radiatori in tutti gli ambienti, impianto  
elettrico sottotraccia, impianto idro-sanitario ed impianto citofonico.

\*\*\*\*\*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I due miniappartamenti in precedenza descritti in catasto risultano come  
un unico appartamento il quale è censito al N.C.E.U. del Comune di  
Castiglione del Lago ed ivi distinti al (Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n.  
11; Vedi Visura Catastale, All. n. 20; Vedi Elaborato Dimostrazione Grafica  
ed Elenco dei Subalterni, All. n.13; Vedi Planimetria Catastale, All. n.21):

Foglio n. Part.lla n. 259 Sub 6 e n.428 sub 5 graffate, Via Della

Repubblica , 2, Cat. A/4, Classe 3, Vani 5 , Rendita Catastale Euro

216,91 (Abitazione P.2.);

\*\*\*\*\*

L'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale.

\*\*\*\*\*

### SITUAZIONE URBANISTICA

#### a) Autorizzazioni edilizie

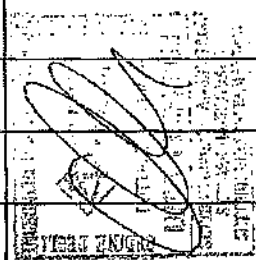
A seguito d'indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago è emerso che l'edificio del quale fanno parte gli immobili oggetto della presente esecuzione è stato realizzato in epoche remote, ovvero prima del 01 Settembre 1967.

Successivamente il Comune di Castiglione del Lago ha rilasciato le seguenti autorizzazioni edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 167/11 del 07 Settembre 2011** per *"ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione e nuova distribuzione interna in località Pucclarelli, via della Repubblica (Vedi Permesso di Costruire n.167/11 del 07/09/2011, All.n.15).*

*La tavola di progetto al Piano Secondo propone la suddivisione in due alloggi ma la loro distribuzione interna risulta variata ed inoltre non è prevista la creazione dei due soppalchi in legno. Per maggior dettagli e conferme si rimanda alle Planimetrie Stato Autorizzato e Stato Effettivo P.2 di cui all'Allegato n.22 ed al Permesso di Costruire n.167/11 del 07/09/2011 insieme ai relativi grafici e relazione tecnica illustrativa di cui all'Allegato n.15.*

*Pertanto inteso in questo senso i due alloggi non sono conformi all'ultimo*



progetto depositato.

\*\*\*\*\*

#### b) Agibilità/abitabilità

Dalle indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castiglione del Lago è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato emesso/richiesto nessun Certificato di Agibilità. Inoltre dalla documentazione che è stata fornita dall'archivio del Comune non è stato possibile accertare se è già avvenuto il pagamento degli oneri concessori relativi al frazionamento in più unità immobiliari.

\*\*\*\*\*

#### PROVENIENZA

L'appartamento, dal quale sono stati realizzati i due miniappartamenti in precedenza descritti, di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ (esecutato) risulta allo stesso pervenuto per atto a rogito Dott. Alfredo Caiazza, notaio in Perugia, del 20.07.2010 rep. n. 37995 racc. n. 17707 (Vedi Rogito Compravendita del 20/07/2010 Notaio Alfredo Caiazza, All. n. 23). Detto atto di provenienza viene allegato in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale ed a cui comunque si rimanda.

\*\*\*\*\*

#### DISPONIBILITA' DEL BENE

L'appartamento, dal quale sono stati realizzati i due miniappartamenti, in precedenza descritti, per quanto dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_ (esecutato), risulta essere stato concesso in affitto alla \_\_\_\_\_ (esecutata) con sede in Castiglione del Lago (PG), con contratto di locazione del 31 Gennaio 2013 della durata di quattro anni con decorrenza dal 01 Febbraio

2013 e scadenza il 31 Gennaio 2017, rinnovabile di ulteriori quattro anni in caso di mancata disdetta, ad un canone annuo di 1.200,00 euro (Vedi Contratto di Locazione del 31/01/2013, All. n.16).

Tuttavia nel corso del sopralluogo i due alloggi sono risultati occupati da due affittuari distinti.

Lo scrivente, in merito alla disponibilità del bene, precisa che la copia del predetto contratto di locazione non riporta gli estremi di registrazione emessi dall'Agenzia delle Entrate - Direzione di Perugia.

oo oo oo oo oo oo oo oo

#### 2.1.1) Magazzino/fondo al Piano Primo Sottostrada, Frazione

Sanfatucchio, Località Piaggiola (Fog. rt. n.1059, Sub 8)

(Vedi Planimetria Catastale, All. n.27)

Trattasi di un locale ad uso magazzino/fondo ubicato al piano seminterrato di una piccola palazzina, ubicata ad alcuni chilometri dal centro storico del capoluogo Castiglione del Lago (PG) in località Piaggiola, elevantesi su due (n. 2) piani fuori terra oltre al piano interrato ospitante i locali garage e fondi, di recente realizzazione con struttura portante in c.a., facciate intonacate e tinteggiate, tetto a falde inclinate con manto di copertura in elementi di laterizio (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 21).

Il magazzino/fondo si compone di:

- **unico ambiente** di forma rettangolare, pavimento in massetto di cemento, pareti in blocchi di cemento e/o in pareti di cemento armato comunque tutte "al grezzo", soffitto al grezzo, impianto elettrico su canalina esterna in PVC, per una superficie di circa 7,00 mq. (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 22 e 23).



\*\*\*\*\*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il magazzino/fondo in precedenza descritto è censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago ed ivi distinto al (Vedi Estratto di Mappa Vax, All. n.24, Visura Catastale, All. n.25, Elaborato Dimostrazione Grafica + Elenco Sub, All. n.26, Planimetria Catastale, All. n.27):

Foglio art. n. 1059, Sub 8, Località Pucciarelli s.n.c., P.S1, Cat. C/2, Classe 2, Sup. 7 mq., Rendita Catastale Euro 9,04 (Fondo P.S1);

\*\*\*\*\*

Il magazzino/fondo risulta **conforme** alla planimetria catastale.

\*\*\*\*\*

### SITUAZIONE URBANISTICA

#### a) Autorizzazioni edilizie

Da ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Castiglione del Lago non è stato possibile rintracciare la pratica edilizia relativa alla costruzione del fabbricato, di cui fa parte il magazzino/fondo, ovvero la stessa non è stata trovata malgrado formale richiesta dello scrivente C.T.U..

In ogni caso nel rogito notarile di acquisto, allegato alla presente, è stato dichiarato che per la costruzione dell'edificio il Comune di Castiglione del Lago ha rilasciato le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n.92/01 del 04 Giugno 2001;
- Denuncia di Inizio Attività Prot.n.10417 del 31 Marzo 2003.

\*\*\*\*\*

#### b) Agibilità/abitabilità

Anche in questo caso, vale quanto detto nella premessa del punto che precede.

\*\*\*\*\*

### PROVENIENZA

Il magazzino/fondo di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ (esecutato), risulta allo stesso pervenuto con rogito di Compravendita del 13 Ottobre 2004 del Notaio Dott. Alfredo Caiazza di Perugia Rep. n.29005 Racc. n.10752 (Vedi Rogito Compravendita del 13/10/2004 Notaio Alfredo Caiazza, All. n.28). Detto atto di provenienza viene allegato in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale ed a cui comunque si rimanda.

\*\*\*\*\*

### DISPONIBILITA' DEL BENE

Il magazzino/fondo oggetto della presente valutazione, per quanto dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_ (esecutato), risulta nella sua disponibilità.

\*\*\*\*\*

2.1.2) Rata di Terreno in Frazione Casamaggiore (Fog. \_\_\_\_\_ art.lla n.668) (Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n.29)

Trattasi di una rata di terreno agricolo, in frazione Casamaggiore a circa 8-10 Km. dal capoluogo Castiglione del Lago, di forma quadrangolare, attualmente coltivata ad oliveto. Detto terreno agricolo, della superficie catastale di Ha 0.07.93, risultava privo di recinzione sui confini (Vedi Foto Aerea Rata di Terreno, All. n.31).

\*\*\*\*\*

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La rata di terreno in precedenza descritta è censita al N.C.T. del Comune di Castiglione del Lago ed ivi distinta al (Vedi Estratto di mappa VAX All. n.29, Visura Catastale, All. n.30, Foto Aerea Rata di Terreno, All. n.31):

Foglio "t. n. 668, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Sup. 793 mq., Reddito Dominicale Euro 3,28, Agrario Euro 3,28 (*Rata di Terreno in Loc. Casamaggiore*);

\*\*\*\*\*

## SITUAZIONE URBANISTICA

### a) Destinazione Urbanistica dei Terreni

La rata di terreno in precedenza descritta, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Castiglione del Lago (P.R.G.) risulta insistere, come meglio indicato nei C.D.U. (Vedi C.D.U. n°130-2014-PS del 23/10/2014, All. n.32) che si allega, in

- *P.R.G. VIGENTE APPROVATO nel 1999*: zona "EF" ovvero "Aree agricole di rispetto urbano" nella quale sono possibili interventi come meglio regolamentati negli Art. nn. 33 e 38 delle N.T.A. che si allegano (Vedi Art.33 e Art.38 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., All. n.33);

- *P.R.G. ADOTTATO con DELIBERA del 2012*: Spazio Rurale Aree Agricole di Pregio, Aree non Idonee all'Installazione di Fotovoltaici a Terra, Aree non Idonee alla Realizzazione Impianti Fonti Rinnovabili a Biomasse.

\*\*\*\*\*

## PROVENIENZA

La rata di terreno agricolo del Sig. \_\_\_\_\_ (esecutato)

risulta allo stesso pervenuto con Rogito di Compravendita del 23 Luglio 2004 del Notaio Alfredo Caiazza di Perugia Rep. n.28725 Racc. n.10545 (Vedi Rogito Compravendita 23/07/2004 del Notaio Alfredo Caiazza, All. n.34). Detto atto di provenienza viene allegato in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale ed a cui comunque si rimanda.

\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

### DISPONIBILITA' DEL BENE

La rata di terreno agricolo risulta nella disponibilità dell'esecutato.

oo oo oo oo oo oo oo oo oo

#### 2.2) Comune di Panicale (PG)

2.2.1) Rata di Terreno Agricolo (Fog. \_\_\_\_\_ art.lla n.36) (Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n.35)

Trattasi di una rata di terreno agricolo collinare ubicata nel comune di Panicale (PG), di forma quadrangolare, attualmente coltivato ad oliveto; detto terreno agricolo, della superficie catastale di Ha 0.13.30, risultava privo di recinzione sui confini (Vedi Foto Aerea Rata di Terreno, All. n.37).

\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

2.2.2) Rata di Terreno Agricolo (Fog. \_\_\_\_\_ art.lla n.133) (Vedi Estratto di mappa VAX, All. n.39)

Trattasi, anche in questo caso, di una rata di terreno agricolo collinare ubicata nel comune di Panicale (PG), di forma triangolare, coltivato ad oliveto; detto terreno agricolo, della superficie catastale di Ha 0.44.70, risultava privo di recinzione sui confini (Vedi Foto Aerea Rata di Terreno, All. n.40).

\*\*\*\*\*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I terreni agricoli in precedenza descritti sono entrambi censiti al N.C.T. del Comune di Panicale ed ivi distinti al (Vedi Estratto di Mappa, VAX All. n.35 e Visura Catastale, All. n.36; Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n.38 e Visura Catastale, All. n.39):

Foglio           , Part. n. 36, Qualità ULIVETO, Classe 2, Sup. 1.330 mq.,  
Reddito Dominicale Euro 4,12, Agrario Euro 2,75 (1° Rata di Terreno in Panicale);

Foglio           , Part. n. 133, Qualità ULIVETO, Classe 2, Sup. 4.470 mq.,  
Reddito Dominicale Euro 13,85, Agrario Euro 9,23 (2° Rata di Terreno in Panicale).

\*\*\*\*\*

### SITUAZIONE URBANISTICA

#### a) Destinazione Urbanistica dei Terreni

Le due rate di terreno in precedenza descritte, nel vigente strumento urbanistico del Comune di Panicale (P.R.G.) risultano insistere, come meglio indicato nei C.D.U. (Vedi C.D.U. Prot.n°13545 del 01/10/2014, All. n.41) che si allega, in:

- zona "E" ovvero "Aree agricole prive di particolare interesse" sottoposte a tutela paesaggistica ed ambientale di cui al D.Lgs 42/2004. Dette aree sono disciplinate dagli Art. n.57 Articolazione dello Spazio Rurale e Art. n.60 Aree Agricole Prive di Particolare Interesse delle NTA che si allegano (Vedi Art.57 e Art.60 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., All. n.42).

\*\*\*\*\*

### PROVENIENZA

Le due rate di terreno agricolo di proprietà del Sig. (stato) risultano allo stesso pervenute con Rogito di Compravendita del 18 Marzo 2008 del Notaio Alfredo Caiazza di Perugia Rep. n.34522 Racc. n.14877 (Vedi Rogito Compravendita 18/03/2008 del Notaio Alfredo Caiazza, All. n.43). Detto atto di provenienza viene allegato in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale ed a cui comunque si rimanda.

\*\*\*\*\*

### DISPONIBILITA' DEL BENE

Le rate di terreno agricolo risultano nella disponibilità dell'esecutato.

oo oo oo oo oo oo oo oo oo

#### 2.3) Comune di Magione (PG)

2.3.1) Appartamento al Piano Terra, Frazione Sant'Arcangelo, Via della Sapienza al civico (Fog. n.1413, Sub 6)

(Vedi Planimetria Catastale, All. n.47)

Trattasi di un appartamento di civile abitazione al Piano Terra con annessa corte circostante pertinenziale, facente parte di un piccolo complesso edilizio di maggiore consistenza in Magione - Frazione

Sant'Arcangelo - Via della Sapienza al civico (Vedi Allegato

Fotografico, Foto dalla n.24 alla n.34).

Si accede all'immobile dalla strada principale del centro abitato della Frazione di Sant'Arcangelo e quindi su Via della Sapienza per poi deviare su strada privata con fondo in massicciata naturale.

L'edificio, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato alla fine degli anni '70 con struttura portante in muratura, facciate intonacate e tinteggiate, solai in piano ed inclinati del tetto in latero-cemento e manto di copertura.

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'appartamento oggetto di valutazione, nel corso del sopralluogo è risultata la seguente situazione:

- **Piano Terra – Appartamento di Abitazione** (Vedi Planimetria Catastale, All. n.47 e Pianta di Massima Non in Scala Stato Effettivo, All. n.48)

Si accede all'appartamento dall'antistante corte di pertinenza (lato nord) della superficie presuntiva di massima di 80 mq. circa (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.32 e 33) a mezzo di piccolo portico nel quale si apre la porta d'accesso all'appartamento oltrepassata la quale si rileva:

a) **ingresso – porzione di ex portico ora chiuso (locale abusivo)** (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 24 e 25) e (Vedi Pianta di Massima Non in Scala Stato Effettivo, All. n.48), con finestra, direttamente comunicante, a mezzo di apertura priva di infisso, con:

b) **soggiorno/pranzo con angolo cottura** (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 26 e 27);

c) **disimpegno**, di accesso alla zona notte rappresentata, partendo dal lato sinistro, da:

d) **camera**, illuminata da finestra (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.28);

e) **bagno**, con finestra, normalmente accessoriato con box doccia (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 29 e 30);

f) camera, con portafinestra di accesso alla piccola corte di pertinenza retrostante presente nel lato sud dell'edificio della superficie presuntiva di massima di 35 mq. circa (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 31 e 34).

Il tutto per una superficie, calcolata secondo la norma UNI 10750 indicata nei "Criteri per la misurazione degli immobili" di cui al listino prezzi degli immobili pubblicato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria edito dalla locale Camera di Commercio, di 60,00 mq circa oltre all'ingresso - ex portico ora tamponato (locale abusivo) per ulteriori 6,00 mq circa ed il piccolo portico effettivo rimasto per altri 4,00 mq circa.

\*\*\* \*\* \*\*

L'appartamento, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, verteva in mediocre stato di uso e manutenzione con finiture di tipo ordinario e popolare con pavimenti in piastrelle monocottura in tutti gli ambienti, infissi di finestra e portafinestra in legno con vetro camera protetti esternamente da avvolgibili in PVC ad esclusione dell'infisso di finestra in alluminio preverniciato dell'ingresso - ex portico, pareti intonacate e tinteggiate, bagno normalmente accessoriato con parziale maiolicatura delle pareti.

L'appartamento risulta, infine, provvisto di vecchio impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto di riscaldamento con centrale termica alimentata a gas installata nel bagno, radiatori in alluminio in tutti gli ambienti.

\*\*\* \*\* \*\*

È di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, infine, una:



- Corte

circostante l'appartamento ad esclusione del lato est (lato in aderenza con altro fabbricato estraneo alla presente esecuzione), della superficie scoperta di massima presuntiva di 115 mq. circa, di forma complessivamente quadrangolare rettangolare, con fondo in terreno naturalmente inerbito (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.32, 33 e 34). La corte risulta recintata con rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro.

\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'appartamento in precedenza descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Magione risulta censito al (Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n.44; Vedi Visure Catastali, All. n.45; Vedi Elaborato Dimostrazione Grafica ed Elenco dei Subalterni, All. n.46; Vedi Planimetria Catastale, All. n.47):

Foglio Part.lla n. 1413, Sub 6, Via Della Sapienza, . . . , Cat. A/2, Classe 3, Vani 4,5 , Rendita Catastale Euro 302,13 (Appartamento e Corte P.T.);

\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

L'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale a causa della parziale tamponatura del portico.

\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

### SITUAZIONE URBANISTICA

#### a) Autorizzazioni edilizie

Il fabbricato, di cui fa parte l'appartamento con corte pertinenziale oggetto di pignoramento, è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Sig. Sindaco del Comune di Magione, delle seguenti autorizzazioni edilizie:

• Concessione a Costruire n. 69, pratica edilizia 424/91, del 05.05.1992 per "ampliamento e cambio di destinazione da garage a civile abitazione" (Vedi Concessione Costruire n.69 Pratica Edil. 424/91 del 05/05/1992, All. n.49);

• Concessione a Costruire n. 25, pratica edilizia 23/95, del 21.02.1995 per "variante al progetto di ampliamento di un edificio per civile abitazione" (Vedi Concessione a Costruire "A Sanatoria" n.25 del 21/02/1995, All. n.50);

• Concessione a Costruire n. PC/05/027, pratica edilizia 133/03, del 01.03.2005 per "variante interna per accorpamento di unità immobiliare" (Vedi Permesso Costruire n.PC/05/027 Prat.Edil. 133/03 del 01/3/2005, All. n.51).

L'immobile non è conforme all'ultimo progetto approvato.

\*\*\*\*\*

#### b) Agibilità/abitabilità

Dalle indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Magione è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato emesso/richiesto nessun Certificato di Agibilità.

\*\*\*\*\*

#### PROVENIENZA

L'appartamento con corte pertinenziale di proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ risulta allo stesso pervenuto con Rogito di Compravendita del 22 Giugno 2012 del Notaio Alfredo Caiazza di Perugia Rep. n.40557 Racc. n.19801 (Vedi Rogito di Compravendita del 22/06/2012 del Notaio Alfredo Caiazza, All. n.52). Detto atto di provenienza viene

allegato in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale ed a cui comunque si rimanda.

\*\*\*\*\*

### DISPONIBILITA' DEL BENE

L'appartamento oggetto della presente valutazione, per quanto dichiarato dal \_\_\_\_\_ o), risulta abitato dallo stesso in quanto luogo di residenza.

oo oo oo oo oo oo oo oo oo

#### 2.4) Comune di Perugia

##### 2.4.1) Ufficio al Piano Terra, Loc. Ferro di Cavallo, Via Caravelle

(Fog. \_\_\_\_\_ art. n.1676, Sub 78) (Vedi Planimetria Catastale, All. n.56)

Trattasi di un ufficio ubicato in Via Caravelle, Loc. Ferro di Cavallo - Perugia, disposto al piano terra di un edificio condominiale di maggiore consistenza elevantesi su cinque piani fuori terra oltre a due piani sottostrada, realizzato tra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90 con struttura portante in cemento armato, facciate parte con tamponature in laterizi intonacate e tinteggiate e parte con pannelli prefabbricati in CIs (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 35).

Si accede all'ufficio, partendo dall'area comune coperta presente al piano terra (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 36 e 37), a mezzo di un ingresso indipendente provvisto di portoncino che immette direttamente all'interno dei locali costituenti l'immobile rappresentati da (Vedi Pianta di Massima Non in Scala Stato Effettivo, All. n.57):

a) primo ufficio, illuminato da ampia finestratura (Vedi Allegato

Fotografico, Foto n.38);

e quindi, alla sinistra dell'ingresso, da:

b) secondo ufficio, con finestrazione alta (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.39);

c) bagno e anti bagno, illuminato da finestra (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 40 e 41).

Il tutto per una superficie, calcolata secondo la norma UNI 10750 indicata nei "Criteri per la misurazione degli immobili" di cui al listino prezzi degli immobili pubblicato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria edito dalla locale Camera di Commercio, di 55,00 mq. circa.

\*\*\*\*\*

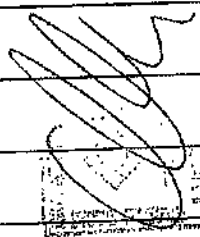
L'ufficio, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, verteva in ordinario stato di uso e manutenzione con finiture di tipo economico evidenziando infissi di porta in legno tamburato lucido, infissi di finestra in alluminio con vetri termici, pavimenti in piastrelle tipo monocottura in tutti gli ambienti, bagno con parziale maiolicatura delle pareti, normalmente accessoriati con sanitari e mattonelle di qualità economica.

L'ufficio risultava provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con centrale termica alimentata a metano, radiatori in tutti gli ambienti, impianto elettrico sottotraccia, impianto di aria condizionata, impianto idrico e citofonico.

\*\*\*\*\*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'ufficio, in precedenza descritto, è censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia ed ivi distinto al (Vedi Estratto di Mappa VAX, All. n.53; Vedi



Visura Catastale, All. n.54; Vedi Elaborato Dimostrazione Grafica ed

Elenco dei Subalterni, All. n.55; Vedi Planimetria Catastale, All. n.56):

Foglio , - art.lla n. 1676, Sub 78, Via Caravelle 5, P.T., Z.C.

2, Cat. A/10, Classe 2, Vani 2,5 , Rendita Catastale Euro 671,39 (Ufficio

P.T.).

\*\*\*\*\*

L'immobile non risulta conforme alla planimetria catastale a causa dell'assenza/demolizione della parete divisoria tra l'ingresso ed il primo ufficio entrando sul lato destro.

\*\*\*\*\*

### SITUAZIONE URBANISTICA

#### a) Autorizzazioni edilizie

Il fabbricato, di cui fa parte l'ufficio in precedenza descritto, è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Sig. Sindaco del Comune di Perugia, delle seguenti autorizzazioni:

- **Concessione a Costruire n. 1428 del 19.07.1978** per "realizzare un edificio in Perugia, loc. Ferro di Cavallo" (Vedi Concessione a Costruire n.1428 del 19/07/1978, All. n.58);
- **Concessione a Costruire n. 2667 del 31.10.1989** per la "concessione per la costruzione di un edificio residenziale, commerciale e direzionale in località Ferro di Cavallo" (Vedi Concessione a Costruire n.2667 del 31/10/1989, All. n.59);
- **Concessione a Costruire n. 2027 del 13.08.1990** per "il rilascio della concessione edilizia per apportare delle varianti alla costruzione di un edificio residenziale, commerciale e direzionale

posto in Perugia loc. Ferro di Cavallo di cui alla concessione n.

2667 del 31.10.89" (Vedi Concessione a Costruire n.2027 del

13/08/1990, All. n.60);

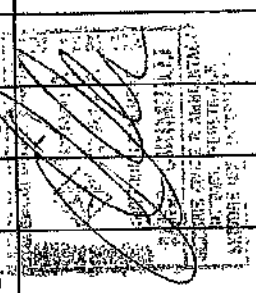
- **Concessione a Costruire n. 2505 del 28.11.1991** per "variante alla distribuzione interna e realizzazione cabina ENEL completamente interrata in località Ferro di Cavallo di cui alla concessione 2667 del 31.10.89" (Vedi Concessione a Costruire n.2505 del 28/11/1991, All. n.61);

- **Concessione a Costruire n. 4 del 11.01.1993** per "apportare ulteriori varianti alla costruzione di un edificio residenziale, commerciale e direzionale posto in loc. Ferro di Cavallo" (Vedi Concessione a Costruire n.4 del 11/01/1993, All. n.62);

- **Concessione a Costruire n. 2953 del 31.12.1993** per "varianti al progetto di costruzione di edifici plurifamiliari e commerciali in loc. Ferro di Cavallo già autorizzato con concessione edilizia n. 5 dell'11.01.1993 e successive varianti" (Vedi Concessione a Costruire n. 2953 del 31/12/1993, All. n.63);

- **Concessione a Costruire n. 1331 del 20.06.1994** per "apportare ulteriori varianti al progetto di realizzazione di edifici plurifamiliari e commerciali in loc. Ferro di Cavallo già autorizzato con concessione edilizia n. 2953 del 31.12.1993" (Vedi Concessione a Costruire n.1331 del 20/06/1994, All. n.64);

- **Concessione edilizia provvedimento n. 149 del 02.02.1998** per "lavori di straordinaria manutenzione in un edificio plurifamiliare sito in Perugia, loc. Ferro di Cavallo" (Vedi Concessione a



Costruire n.149 del 02/02/1998, All. n.65);

- D.I.A. del 09.11.2005 registro delle pratiche edilizie n. 4073 dell'anno 2005 (prot. n. 191900 del 09.11.2005) per "divisione di due unità immobiliari" (Vedi Denuncia Inizio Attività Prot.191900 del 9/11/2005 Pratica 4073, All. n.66).

\*\* \* \* \* \*

L'immobile non risulta conforme all'ultimo progetto approvato (Vedi Denuncia Inizio Attività Prot.191900 del 9/11/2005 Pratica 4073, All. n.66) per "divisione di due unità immobiliari" a causa dell'assenza/demolizione della parete divisoria tra l'ingresso ed il primo ufficio entrando sulla destra e per la diversa disposizione del bagno. In ogni si rimanda integralmente alla D.I.A. (Vedi All. n.66) ed agli elaborati grafici progettuali ad essa allegati.

\*\* \* \* \* \*

#### b) Agibilità/abitabilità

Dalle indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato emesso/richiesto nessun certificato di agibilità.

\*\* \* \* \* \*

#### PROVENIENZA

L'ufficio di proprietà del \_\_\_\_\_ (ecutato) risulta allo stesso pervenuto con Rogito di Compravendita del 22 Giugno 2012 del Notaio Alfredo Caiazza di Perugia Rep. n.40556 Racc. n.19800 (Vedi Rogito di Compravendita del 22/06/2012 del Notaio Alfredo Caiazza, All. n.67). Detto atto di provenienza viene allegato in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale ed a cui comunque si rimanda.

\*\*\*\*\*

### DISPONIBILITA' DEL BENE

L'ufficio oggetto della presente valutazione risulta essere stato concesso in affitto alla \_\_\_\_\_, con sede in Castiglione del Lago (PG), con contratto di locazione del 26 Luglio 2012 della durata di sei anni con decorrenza dal 01 Agosto 2012 e scadenza il 31 Luglio 2018, rinnovato di ulteriori sei anni in caso di mancata disdetta, ad un canone annuo di Euro 4.800,00 (Vedi Contratto di Locazione ad Uso Diverso da Quello Abitativo del 26/07/2012, All. n.68). Detto contratto è stato registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Perugia nell'Anno 2012 alla Serie 3T, Numero di Registrazione 738, Protocollo di Ricezione 12082311422631488. Per maggiori dettagli si rimanda al contratto allegato con i relativi estremi (Vedi All. n.68).

Tuttavia nel corso del sopralluogo è emerso che lo stesso immobile risultava essere occupato da una società \_\_\_\_\_

diversa dalla società affittuaria ovy. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

### 2.5) Ufficio al Piano Primo e Soffitta al Piano Terzo, Loc. Ponte San

Giovanni, Via Adriatica al civico \_\_\_\_\_, art. n.6, Sub

9) (Vedi Planimetria Catastale, All. n.72)

Trattasi di un ufficio con soffitta posto in Perugia - Loc. Ponte San Giovanni - Via Adriatica ai civici \_\_\_\_\_ posto al Piano Primo l'ufficio ed al Piano Terzo la soffitta. L'immobile fa parte di un piccolo edificio condominiale elevantesi su tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, realizzato in epoche remote con struttura in muratura portante, facciate con



paramento in mattoncini con lavorazione faccia a vista, tamponature in laterizi e tetto a falde inclinate con manto di laterizio (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.42).

Per quanto riguarda le caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione, nel corso del sopralluogo è risultata la seguente situazione:

- **Ufficio al Piano Primo** (Vedi Planimetria Catastale, All. n.72)

Si accede al piano sia a mezzo dell'ingresso condominiale al civico di Via Adriatica che a mezzo di ingresso indipendente, al civico ... ..a medesima via, posto sul terrazzo al piano primo in prossimità dello sbarco della scala esterna (lato est) che immette direttamente all'interno dei locali costituenti l'immobile rappresentati da (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.44 e 45):

a) **primo ufficio**, comunicante, partendo dal lato destro, con (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 46 e 47):

b) **secondo ufficio** (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.48), illuminato da finestra e comunicante a mezzo di porta finestra con il terrazzo (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.44) presente al piano (lato est);

c) **ripostiglio**, con finestra (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.50);

d) **piccolo disimpegno** di accesso, partendo dal lato sinistro, a:

e) **terzo ufficio**, con finestra (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 51 e 52);

f) **W.C.**, naturalmente illuminato, normalmente accessoriato con box boccia e muratura (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 53 e 54);

g) **terrazzo** (Vedi Allegato Fotografico, Foto n. 44 e 49).

Il tutto per una superficie, calcolata secondo la norma UNI 10750

indicata nei "Criteri per la misurazione degli immobili" di cui al listino prezzi degli immobili pubblicato dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria edito dalla locale Camera di Commercio, di 60,00 mq. circa oltre al terrazzo per ulteriori 36,00 mq. circa.

\*\*\* \*\* \*

L'ufficio, per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali, verteva in ordinario stato di uso e manutenzione con finiture di tipo economico evidenziando infissi di porta in legno tamburato, infissi di finestra (secondo e terzo ufficio) e portafinestra in alluminio e vetri mentre in legno verniciato con vetro semplice i restanti locali (bagno e ripostiglio), pavimenti in piastrelle tipo monocottura in tutti gli ambienti, bagno con parziale maiolicatura delle pareti, normalmente accessoriati con sanitari e mattonelle di qualità economica.

L'ufficio risulta provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con centrale termica alimentata a metano installata nel bagno, radiatori in tutti gli ambienti, impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e citofonico.

\*\*\* \*\* \*

È di pertinenza dell'ufficio sopra descritto, infine, parte del:

- **Soffitte Piano Terzo Sottotetto** (Vedi Planimetria Catast., All. n.72)

L'accesso alle soffitte, costituite da due locali comunicanti a pianta rettangolare aventi un'altezza interna compresa tra un minimo di circa 0,40 mt. - in gronda - ad un massimo di circa 2,00 mt. - al colmo - privi di illuminazione naturale, è garantito a mezzo della scala interna condominiale con origine dal P.Terra (Vedi Allegato Fotografico, Foto n.55, 56, 57, e 58).

Il tutto per una superficie dei due locali soffitta, calcolata secondo la

norma UNI 10750 indicata nei "Criteri per la misurazione degli immobili"  
di cui al listino prezzi degli immobili pubblicato dalla Borsa Immobiliare  
dell'Umbria edito dalla locale Camera di Commercio, di circa 52,00 mq.

\*\*\*\*\*

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'ufficio con soprastanti soffitte in precedenza descritto è censito al  
N.C.E.U. del Comune di Perugia ed ivi distinto al (Vedi Estratto di Mappa  
VAX, All. n.69; Vedi Visura Catastale, All. n.70; Vedi Elaborato  
Dimostrazione Grafica ed Elenco dei Subalterni, All. n.71; Vedi Planimetria  
Catastale, All. n.72):

Foglio art.lla n. 6, Sub 9, Via Adriatic... .., P.T-1-3, Z.C. 2,  
Cat. A/10, Classe 2, Vani 5, Rendita Catastale Euro 1.342,79 (Ufficio P.1 e  
Soffitte P.3).

\*\*\*\*\*

La distribuzione interna dei locali dell'immobile è conforme alle  
planimetrie catastali ad esclusione di una porta che è stata chiusa e che  
collegava l'ufficio al centro, dove ci sono gli ingressi, con quello adiacente  
(Vedi Planimetria Catastale, All. n.72; Pianta di Massima Non in Scala  
Stato Effettivo, All. n.73)

\*\*\*\*\*

### SITUAZIONE URBANISTICA

#### a) Autorizzazioni edilizie

A seguito di accurate indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio  
Tecnico del Comune di Perugia è emerso che per la realizzazione  
dell'edificio del quale fa parte l'immobile oggetto della presente valutazione

non sono state rilasciate Autorizzazione Edilizie in quanto opere realizzate in epoche remote ovvero prima del 01 Settembre 1967.

Dalle stesse indagini è comunque emerso che i lavori di straordinaria manutenzione sono stati eseguiti con:

- **D.I.A. acquisita al Registro delle Pratiche Edilizie n.3517 dell'anno 2005 – Prot. n.2005.0162830 del 26 Settembre 2005 per "manutenzione straordinaria edificio residenziale" (Vedi D.I.A. Prot.n.2005.0162830 del 26/9/2005 Pratica 3517 del 2005, All. n.74).**

\*\*\*\*\*

L'immobile risulta conforme all'ultimo progetto approvato.

\*\*\*\*\*

#### b) Agibilità/abitabilità

Dalle indagini svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia è emerso che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato emesso/richiesto nessun Certificato di Agibilità.



\*\*\*\*\*

#### PROVENIENZA

L'ufficio con le soffitte di proprietà del Sig (esecutato) risulta allo stesso pervenuto con rogito di Compravendita del 22 Giugno 2012 del Notaio Alfredo Caiazza di Perugia Rep. n. 40555 Racc. n. 19799 (Vedi Rogito Compravendita del 22/6/2012 del Notaio Alfredo Caiazza Rep.40555, All. n.75). Detto atto di provenienza viene allegato in copia alla presente per farne parte integrante e sostanziale ed a cui comunque si rimanda.

\*\*\*\*\*

### DISPONIBILITA' DEL BENE

L'ufficio in precedenza descritto, per quanto dichiarato dal Sig.

....., risulta essere stato concesso in affitto alla

..... in sede in Castiglione del Lago (PG), con Contratto di

Locazione del 31 Gennaio 2013 della durata di quattro anni con decorrenza

dal 01 Febbraio 2013 e scadenza il 31 Gennaio 2017, rinnovabile di ulteriori

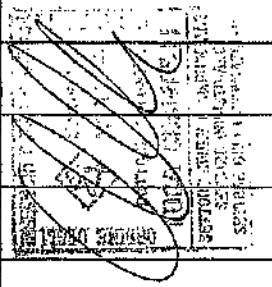
quattro anni in caso di mancata disdetta, ad un canone annuo di Euro

1.200,00 (Vedi Contratto di Locazione del 31/01/2013, All. n.16).

Nel corso del sopralluogo è emerso che lo stesso immobile risultava libero.

Lo scrivente, in merito alla disponibilità del bene, precisa che la copia del predetto contratto di locazione non riporta gli estremi di registrazione emessi dall'Agenzia delle Entrate - Direzione di Perugia.

oo oo oo oo oo oo oo oo oo oo



Esaurito quest'argomento, nel capitolo che segue:

### 3) PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione adottando in questa circostanza **un metodo di stima comparativo per valori tipici**, riferendoci cioè a valori certi ed a prezzi di mercato praticati nei comuni di insidenza degli immobili (Castiglione del Lago, Panicale, Magione e Perugia) e nei comuni limitrofi in recenti compravendite di edifici e terreni agricoli aventi simili caratteristiche a quelli oggetto di valutazione. In questa circostanza, come parametro tecnico di riferimento per gli immobili lo scrivente ha ritenuto

adottare la superficie espressa in metriquadri (mq.) mentre per i terreni agricoli la superficie espressa in ettari (Ha). Tale modo di operare, a giudizio dello scrivente, si ritiene il più adatto allo scopo ed al quesito formulato dalla S.V. Ill.ma in quanto consente di esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti effettivamente oggettivi.

A tal proposito lo scrivente ha eseguito un'accurata indagine di mercato presso agenzie immobiliari, studi tecnici, operatori del settore immobiliare al fine di reperire le necessarie informazioni circa l'andamento del mercato immobiliare delle zone interessate per la vendita di immobili simili per posizione, consistenza, destinazione d'uso, stato di manutenzione e conservazione, caratteristiche costruttive, qualità dei materiali, etc. a quello oggetto dell'attuale valutazione oltre che consultare il listino della Borsa Merci di Perugia (da ritenersi necessariamente generico e di larga massima) pubblicato a cura della locale Camera di Commercio e quindi i valori medi relativi alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Successivamente i valori così reperiti sono stati perequati alla realtà oggetto di stima apportando le dovute aggiunte e/o detrazioni al valore medio unitario in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili tenendo conto dello stato del fabbricato condominiale, della loro posizione, ubicazione, etc.;

In particolare nella presente valutazione lo scrivente ha tenuto conto di alcuni fattori che risultano incidere positivamente/negativamente sul valore dei vari cespiti e precisamente:

- Comune di Castiglione del Lago (PG)

a) Miniappartamento al Piano Terra, Frazione Sanfatucchio,

Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica 259,

Sub 17)

ha influito positivamente:

- la vicinanza al centro della cittadina di Castiglione del Lago
- la regolare distribuzione interna dello spazio;
- lo stato di uso e manutenzione in quanto recentemente ristrutturato;

di contro ha influito negativamente:

- le finiture economiche del miniappartamento.

b) Camera al Piano Terra, Frazione Sanfatucchio, Loc.

Pucciarelli, Via della Repubblica (Fo lla n. 259, Sub

18)

di contro ha influito molto negativamente:

- accesso possibile solo attraverso il miniappartamento di altra proprietà.

c) Appartamento al Piano Secondo, Loc. Pucciarelli, Via della

Repubblica al civico n. 15 le n. 259 Sub 6 e n.

428 Sub 5 graffate)

c.1) Primo Miniappartamento

c.2) Secondo Miniappartamento

ha influito positivamente:

- la vicinanza al centro della cittadina di Castiglione del Lago;
- la regolare distribuzione interna dello spazio;
- lo stato di uso e manutenzione in quanto recentemente

ristrutturato;

di contro ha influito negativamente:

- le finiture economiche del miniappartamento.

**d) Magazzino/Fondo al Piano Primo Sottostrada, Frazione**

**Saufatuechio, Loc. Piaggiola (Fog. ... n. 1059, Sub 8)**

ha influito positivamente:

- la posizione al piano seminterrato di un piccolo edificio;
- accesso comodo;

di contro ha influito negativamente:

- non si ritengono sussistenti aspetti negativi.

**- Comune di Magione (PG)**

**e) Appartamento al Piano Terra, Frazione Sant'Arcangelo, Via**

**della Sapienza (Fog. 60, Part.lla n. 1413, Sub 6)**

ha influito positivamente:

- la vicinanza al centro della cittadina di Sant'Arcangelo;
- la regolare distribuzione interna dello spazio;

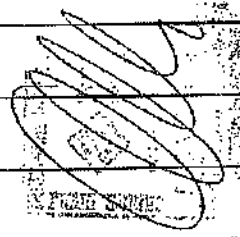
di contro ha influito negativamente:

- le finiture economiche del miniappartamento;
- il mediocre stato di uso e manutenzione dell'appartamento;
- la non corrispondenza dell'appartamento alle planimetrie catastali ed all'ultimo progetto depositato;
- il mediocre stato di uso e manutenzione della corte.

**- Comune di Perugia**

**f) Ufficio al Piano Terra, Loc. Ferro di Cavallo, Via Caravelle**

**(Fog. ... lla n. 1676, Sub 78)**





ha influito positivamente:

- la regolare distribuzione interna dello spazio;

di contro ha influito negativamente:

- ordinario stato di uso e manutenzione;
- la non corrispondenza dell'ufficio all'ultimo progetto depositato;
- le finiture economiche dell'ufficio.

**l) Ufficio al Piano Primo e Soffitte al Piano Terzo-Settotetto,**

**Loc. Ponte San Giovanni, Via Adriatica**

*Part.lla n. 6, Sub 9)*

ha influito positivamente:

- la regolare distribuzione interna dello spazio;
- ordinario stato di uso e manutenzione;

di contro ha influito negativamente:

- le finiture economiche dell'ufficio.

\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*

Lo scrivente, applicando alle entità come sopra descritte e determinate i valori medi come precedentemente reperiti è stato quindi, in ultimo, in grado di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di valutazione come qui di seguito:

- **Comune di Castiglione del Lago (PG)**

**l) Miniappartamento al Piano Terra, Frazione Sanfatucchio,**

**Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica** *Part.lla n.*

*259, Sub 17)*

**Piano Terra (Miniappartamento)**

mq 30,00 x €/mq 1.050,00 = € 31.500,00

Pertanto al miniappartamento oggetto di pignoramento nell'attuale stato di manutenzione e conservazione è stato attribuito il più probabile valore complessivo di mercato di €.31.500,00 che si arrotondano ad €.31.000,00 (Euro Trentunomila/00).

\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

**2) Camera al Piano Terra, Frazione Sanfatucchio, Loc.**

**Pucciarelli, Via della Repubblica (l. art.lla n. 259, Sub 18)**

**Piano Terra (Camera)**

mq 8,00 x €/mq 850,00 = € 6.800,00

Pertanto alla camera oggetto di pignoramento nell'attuale stato di manutenzione e conservazione è stato attribuito il più probabile valore complessivo di mercato, di € 6.800,00 che si arrotondano ad €.7.000,00 (Euro Settemila/00).

\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

**3) Appartamento al Piano Secondo, Loc. Pucciarelli, Via della**

**Repubblica, Fog. art.lla n. 259 Sub 6 e n.428 Sub 5  
(graffate)**

**3.1) Primo Miniappartamento**

**Piano Secondo (Miniappartamento)**

mq 33,00 x €/mq 950,00 = € 31.350,00

Pertanto al miniappartamento oggetto di pignoramento nell'attuale stato di manutenzione e conservazione è stato attribuito il più probabile valore complessivo di mercato, di € 31.350,00 che si

arrotondano ad €31.000,00 (Euro Trentunomila/00).

*Si precisa che nella valutazione immobiliare non è stato valutato il soppalco di 15 mq. in quanto necessita di regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale.*

### 3.2) Secondo Miniappartamento

#### Piano Secondo (Miniappartamento)

mq 34,00 x €/mq 950,00 = € 32.300,00

Pertanto al miniappartamento oggetto di pignoramento nell'attuale stato di manutenzione e conservazione è stato attribuito il più probabile valore complessivo di mercato, di € 32.300,00 che si arrotondano ad €32.000,00 (Euro Trentaduemila/00).

*Si precisa che nella valutazione immobiliare non è stato valutato il soppalco di 12 mq. in quanto necessita di regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale.*

\*\*\*\*\*

### 4) Magazzino/Fondo al Piano Primo Sottostrada, Frazione

Sanfatucchio, Località Piaggiola art.lla n. 1059,

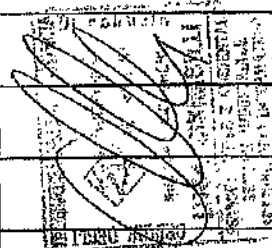
Sub 8)

#### Piano Primo Sottostrada

mq 7,00 x €/mq. 400,00 = € 2.800,00

Pertanto al magazzino/fondo oggetto di pignoramento nell'attuale stato di manutenzione e conservazione è stato attribuito il più probabile valore complessivo di mercato, di € 2.800,00 che si arrotondano ad €3.000,00 (Euro Tremila/00).

\*\*\*\*\*



5) Rata di Terreno Agricolo in Castiglione del Lago (PG) – Loc.

Casamaggiore

mq 793,00 x €/mq. 3,50 = € 2.775,50

Pertanto alla rata di terreno agricolo oggetto di pignoramento è stato attribuito il più probabile valore complessivo di mercato, di €2.775,50 che si arrotondano ad €3.000,00 (Euro Tremila/00).

\*\*\*\*\*

- Comune di Panicale (PG)

6) Rate di terreni Agricoli

Rata terreno (Fog. 41, Part.IIa n. 36)

mq 1.330,00 x €/mq 1,50 = € 1.995,00

Rata terreno (Fog. 41, Part.IIa n. 133)

mq 4.470,00 x €/mq 1,50 = € 6.705,00

Totale € 8.700,00

Pertanto alle rate di terreni agricoli oggetto di pignoramento è stato attribuito il più probabile valore complessivo di mercato, di € 8.700,00 che si arrotondano ad €9.000,00 (Euro Novemila/00).

\*\*\*\*\*

- Comune di Magione

7) Appartamento al Piano Terra con corte circostante

pertinenziale, Frazione Sant'Arcangelo, Via della Sapienza n.

r.IIa n. 1413, Sub 6)

Piano Terra

Appartamento compreso il valore della corte

mq 60,00 x €/mq 1.100,00 = € 66.000,00

portico

mq 4,00 x €/mq 350,00 = € 1.400,00

portico tamponato (locale abusivo) non valutato

mq 6,00 x €/mq 350,00 = € 2.100,00

corte pertinenziale antistante e retrostante

mq 115,00 x €/mq 110,00 = € 12.650,00

**Totale € 82.150,00**

Pertanto all'appartamento con corte oggetto di pignoramento nell'attuale stato di manutenzione e conservazione è stato attribuito il più probabile valore complessivo di mercato, di € 82.150,00 che si arrotondano ad € 82.000,00 (Euro Ottantaduemila/00).

\*\*\*\*\*

- Comune di Perugia

8) Ufficio al Piano Terra, Loc. Ferro di Cavallo, Via Caravelle

(

Piano Terra - Ufficio

mq 55,00 x €/mq 1.450,00 = € 79.750,00

Pertanto all'ufficio oggetto di pignoramento nell'attuale stato di manutenzione e conservazione è stato attribuito il più probabile valore complessivo di mercato, di € 79.750,00 che si arrotondano ad € 80.000,00 (Euro Ottantamila/00).

\*\*\*\*\*

9) Ufficio al Piano Primo e Soffitte al Piano Terzo-Sottotetto,

Loc. Ponte San Giovanni, Via Adriatica

Part.lla n. 6, Sub 9)

**Piano Primo**

**Ufficio**

mq 60,00 x €/mq 1.100,00 = € 66.000,00

**Terrazzo**

mq 36,00 x €/mq 280,00 = € 10.080,00

**Piano Terzo - Soffitte Sottotetto**

mq 52,00 x €/mq 150,00 = € 7.800,00

**Totale € 83.880,00**

Pertanto all'ufficio oggetto di pignoramento nell'attuale stato di manutenzione e conservazione è stato attribuito il più probabile valore complessivo di mercato, di € 83.880,00 che si arrotondano ad € 84.000,00 (Euro Ottantaquattromila/00).

oo oo oo oo oo oo oo oo oo oo

Esaurito anche questo argomento, nel capitolo che segue:

**4) VERIFICA DEI CARICHI PENDENTI**

**a) Ispezioni Ipotecarie**

A seguito dell'aggiornamento effettuato presso la Conservatoria dei

RR II di Perugia a nome ed a carico del sig. \_\_\_\_\_

(esecutato) e gravanti sui beni oggetto di esecuzione, alla data del

24.10.2014 risultava un ulteriore iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni

pregiudizievoli (Vedi Ispezione Ipotecaria Aggiornamento 24/10/2014, All.

n76) e precisamente:

- per l'immobile in Castiglione del Lago, loc. Pucciarelli, via

della Repubblica

t.lle n. 259 Sub 6 e n.428

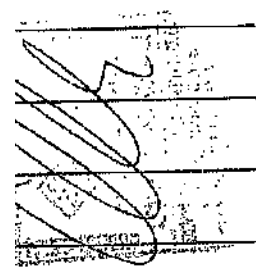
Sub 5 graffate)

• per l'immobile in Perugia, fraz. Ponte San Giovanni, via

Adriatica n. 290, Part.lla n. 6, Sub 9)

\*\*\*\*\*

Da un attento esame della Relazione Ipotecaria a firma Dott.ssa Grazia Cherubini del 27 Giugno 2013 in atti, per tutti gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nei comuni di Castiglione del Lago, Panicale, Magione e Perugia, è emersa la seguente situazione:

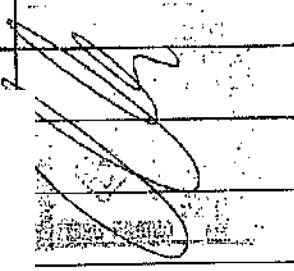


\*\*\*\*\*

Per gli immobili in Castiglione del Lago rappresentati da magazzino/fondo, località Piaggiola (Fol. art.lla n. 1059, Sub 8); rata di terreno in frazione Casamaggiore (Fol. art.lla n. 668) ed in Panicale rappresentata da rate di terreno agricole (Fol. art.lla n. 36 e n. 133):

\*\*\*\*\*

Per l'immobile in **Magione** rappresentato da appartamento, frazione Sant'Arcangelo, via della Sapienza (art.lla n. 1413, Sub 6); in **Perugia** rappresentati da ufficio, frazione Ferro di Cavallo, via Caravelle (Fog. 248, Part.lla n. 1676, Sub 78); ufficio, frazione Ponte San Giovanni, via Adriatica ( Part.lla n. 6, Sub 9); in **Castiglione del Lago** rappresentati da miniappartamento, Frazione Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli, via della Repubblica ( Part.lla n. 259, Sub 17); camera, frazione Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli, via della Repubblica ( t.lla n. 259, Sub 18):



\*\*\*\*\*

Per l'immobile in **Castiglione del Lago** rappresentato dall'appartamento, al piano secondo, Loc. Pucciarelli, via della Repubblica n. 15 ( t.lla n. 259 Sub 6 e n.428 Sub 5 graffate):

\*\*\*\*\*

Per l'immobile di **Magione** rappresentato dall'appartamento, Frazione



Sant'Arcangelo, via della Sapienza n. 80 ( art.lla n. 1413, Sub 6):

\*\*\*\*\*

Per gli immobili di Perugia rappresentati da ufficio Loc. Ferro di

Cavallo, via Caravelle (Fot art.lla n. 1676, Sub 78):

U:

pa

\*\*\*\*\*

Per gli immobili di Castiglione del Lago rappresentati da

miniappartamento, Frazione Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli, via della

Repubblica ( art.lla n.259, Sub 17) e da camera, frazione

Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli, via della Repubblica (Fot art.lla n.

259, Sub 18):

\*\*\*\*\*

#### b) Quote condominiali

A seguito di verifica presso l'amministratore, soc.

snc, del condominio in Perugia, frazione Ferro di Cavallo, denominato

"Caravelle ID 1-3-6" di cui fa parte l'ufficio oggetto della presente esecuzione, lo scrivente riferisce alla data del 23.10.2014, risultava un debito complessivo nei confronti del condominio per quote scadute e non pagate di € 340,77 (Vedi Estratto Conto Spese Condominiali da Sostenere 23/10/2014, All. n.77).

oo oo oo oo oo oo oo oo oo

Nel capitolo che segue:

### **5) STUDIO E FORMAZIONE LOTTI**

A seguito di particolari indagini esperite per verificare la comoda divisibilità dei beni oggetto di valutazione in uno o più lotti, per il migliore realizzo nel corso della vendita al pubblico incanto, per quanto in precedenza riferito;

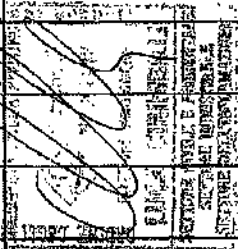
rilevato che trattasi, di fatto, di nove (n. 9) distinte, separate ed autonome unità immobiliari aventi proprie specifiche vocazioni ed autonomie funzionali;

rilevato che i beni oggetto di valutazione presentano una completa autonomia funzionale sia per quanto riguarda gli accessi, impianti, utenze (tutti sezionati ed indipendenti, etc.);

lo scrivente per tutto quanto precede ritiene a proprio giudizio, per un massimo realizzo unitamente ad una più facile collocazione dei beni nel mercato, proporre la vendita al pubblico incanto con formazione di nove lotti (n. 9) così concepiti e formulati:

#### **LOTTO N. 1**

Quota 1/1 di piena proprietà in Castiglione del Lago, Frazione Sanfaticchio, Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica su Miniappartamento,



al Piano Terra di un piccola palazzina condominiale elevantesi su tre piani;

il miniappartamento è composto da ingresso direttamente nel

soggiorno/cucina, W.C. e studio della superficie di 30 mq. circa.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago ed  
ivi distinto al:

**Foglio** .....lla n. 259, Sub 17, Via Della Repubblica

Cat. A/2, Classe 2, Vani 2,5 , Rendita Catastale Euro 135,57

(Miniappartamento al P.T.);

A confine con residua proprietà .....tà,  
salvo se altri.

**Valore Lotto N.1 per i diritti di piena proprietà € 31.000,00.**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO N. 2**

Quota 1/1 di piena proprietà in Castiglione del Lago, Frazione  
Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica su camera al Piano  
Terra di un piccola palazzina condominiale elevantesi su tre piani; la camera  
è composto da un unico locale della superficie di 8 mq. circa.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago ed  
ivi distinto al:

**Foglio** .....lla n. 259, Sub 18, Via Della Repubblica

Cat. A/3, Classe 2, Vani 1,5 , Rendita Catastale Euro 65,07 (Camera al

P.T.);

A confine con residua proprietà

15, salvo se altri.

**Valore Lotto N.2 per i diritti di piena proprietà € 7.000,00.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 3**

Quota 1/1 di piena proprietà in Castiglione del Lago, Frazione Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica appartamento – suddiviso in due miniappartamenti – al Piano Secondo di un piccola palazzina condominiale elevatesi su tre piani.

Il primo miniappartamento è composto da ingresso direttamente nel soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e soppalco uso soffitta (valore stimato €31.000,00) della superficie di 33 mq. circa oltre al soppalco di 15 mq. circa.

Il secondo miniappartamento è composto da ingresso/cucina, bagno, soggiorno, camera da letto e soppalco uso soffitta (valore stimato €32.000,00) della superficie di 34 mq. circa oltre al soppalco di 12 mq. circa.

L'immobile in questione è censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago ed ivi distinto al:

Foglio ... t.ile n. 259 Sub 6 ... 5 graffate, Via Della Repubblica ... 2, Cat. A/4, Classe 3, Vani 5 , Rendita Catastale Euro 216,91 (Abitazione P.2.);

A confine con affaccio su tre lati su corte sottostante, residua proprietà

Valore Lotto N.3 per i diritti di piena proprietà € 63.000,00.

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 4**

Quota 1/1 di piena proprietà in Castiglione del Lago, Frazione

Sanfatucchio, Loc. Piaggiola, su Magazzino/Fondo al Piano Primo  
Sottostrada di un piccola palazzina elevantesi su due piani fuori terra oltre al  
piano primo seminterrato.

Il magazzino/fondo è composto da un unico ambiente della superficie di  
7 mq. circa.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Castiglione del Lago  
ed ivi distinto al:

Foglio n. 1059, Sub 8, Località Pucciarelli s.n.c., P.SI, Cat.  
C/2, Classe 2, Sup. 7 mq., Rendita Catastale Euro 9,04 (Fondo P.SI);

A confine con parti comuni, corsia dei garage, salvo se altri.

Valore Lotto N.4 per i diritti di piena proprietà € 3.000,00.

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 5**

Quota 1/1 di piena proprietà in Castiglione del Lago, Frazione  
Casamaggiore su Rata di Terreno Agricolo della superficie di 793 mq..

Il terreno è censito al N.C.T. del Comune di Castiglione del Lago ed ivi  
distinto al:

668, Qualità SEMIN ARBOR, Classe 3, Sup. 793  
mq., Reddito Dominicale Euro 3,28, Agrario Euro 3,28 (Rata di Terreno in  
Loc. Casamaggiore);

A confine con strada, part.lla nn. 359 e 667 del foglio n. 53, salvo se altri.

Valore Lotto N.5 per i diritti di piena proprietà € 3.000,00.

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 6**

Quota 1/1 di piena proprietà in Panicale su due rate di terreno

agricolo della superficie rispettivamente di 1.330 mq. e di 4.470 mq.: il cui valore complessivo è stato stimato in €.9.000,00.

Le rate di terreno agricolo sono censite al N.C.T. del Comune di Panicale ed ivi distinte al:

Foglio : art. n. 36, Qualità ULIVETO, Classe 2, Sup. 1.330 mq.,  
Reddito Dominicale Euro 4,12, Agrario Euro 2,75 (1° Rata di Terreno in Panicale);

Foglio : n. 133, Qualità ULIVETO, Classe 2, Sup. 4.470 mq.,  
Reddito Dominicale Euro 13,85, Agrario Euro 9,23 (2° Rata di Terreno in Panicale).

A confine, la part.lla n. 36, con part.lle nn. 13, 37 e 44 del foglio n. 41; la part.lla n. 133 con strada, part.lle nn. 134 e 212, salvo se altri.

**Valore Lotto N.6 per i diritti di piena proprietà €. 9.000,00.**

\*\*\* \*\* \*\* \*\* \*\*

### **LOTTO N. 7**

Quota 1/1 di piena proprietà in Magione, Frazione Sant'Arcangelo, Via della Sapienza u Appartamento al Piano Terra con corte circostante pertinenziale, facente parte di un piccolo complesso edilizio.

L'appartamento è composto da ingresso/porzione di ex portico ora chiuso, soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e portico. L'appartamento ha una superficie di 60 mq. circa, oltre all'ingresso/ex portico ora tamponato di 6 mq. ed il piccolo portico residuo di 4 mq.. E' inoltre compresa la corte circostante pertinenziale della superficie stimata di massima di circa 115 mq..

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Magione ed ivi distinto

al:

Foglio .. n. 1413, Sub 6, Via Della Sapienza, P.T., Cat. A/2,

Classe 3, Vani 4,5 , Rendita Catastale Euro 302,13 (*Appartamento e Corte P.T.*);

A confine con part.lla n. 104, 474, 1471, 1475 del foglio n. 60, salvo se altri.

**Valore Lotto N.7 per i diritti di piena proprietà € 82.000,00.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 8**

Quota 1/1 di piena proprietà in Perugia, Loc. Ferro di Cavallo, via Caravelle su Ufficio al Piano Terra di un edificio condominiale di maggiore consistenza, elevantesi su tre piani fuori terra oltre a due piani sottostrada.

L'immobile è composto da due locali ufficio oltre al bagno ed anti-bagno della superficie di 55 mq. circa.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia e ivi distinto al:

Foglio ..lla n. 1676, Sub 78, Via Caravelle : F., Z.C.

2, Cat. A/10, Classe 2, Vani 2,5 , Rendita Catastale Euro 671,39 (*Ufficio P.T.*).

A confine con parti condominiali, Sub 79, salvo se altri.

**Valore Lotto N.8 per i diritti di piena proprietà € 80.000,00.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO N. 9**

Quota 1/1 di piena proprietà in Perugia, Loc. Ponte San Giovanni, Via

Adriatic: Ufficio al Piano Primo e Soffitte al Piano Terzo-

Sottotetto, di un piccolo edificio condominiale di maggiore consistenza,

elevantesi su tre piani fuori terra.

L'immobile è composto al: Piano Primo da tre uffici, ripostiglio, disimpegno e W.C. della superficie di 60 mq. oltre al terrazzo della superficie di 36 mq.; Piano Terzo-Sottotetto da due soffitte della superficie di 52 mq..

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia e ivi distinto al:

Foglio            Part.lla n. 6, Sub 9, Via Adriatica            T-1-3, Z.C. 2,  
Cat. A/10, Classe 2, Vani 5, Rendita Catastale Euro 1.342,79 (Ufficio P.1 e  
Soffitte P.3).

A confine con parti comuni, Sub 12, salvo se altri.

Valore Lotto N.9 per i diritti di piena proprietà € 84.000,00.

\*\*\*\*\*

Nel capitolo:

## 6) CONCLUSIONI

Andremo in via definitiva a replicare che:

A) a seguito di un attento esame degli atti di causa risulta che il Sig.

risulta titolare dei diritti del

100% di piena proprietà nel Comune di:

A.1) Castiglione del Lago (PG) su

- Miniappartamento al Piano terra in Frazione

Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica (Fog.

- Camera al Piano Terra in Frazione Sanfatucchio, Loc.

Pucciarelli, Via della Repubblica            n. 259,

Sub 18);



- Appartamento (suddiviso da due Miniappartamenti) al Piano Secondo, in Frazione Sanfatucchio, Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica n. 15 (Sub 6 e n. 428 Sub 5 graffate);
- su Magazzino/Fondo al Piano Primo Sottostrada, in Frazione Sanfatucchio, Loc. Piaggiola alla n. 1059, Sub 8);
- su Rata di Terreno Agricolo in Frazione Casamaggiore art.lla n. 668);

**A.2) Panicale (PG) su:**

- Due Rate di Terreno Agricolo ( art.lla nn. 36 e n. 133);

**A.3) Magione (PG) su:**

- Appartamento al Piano Terra con corte circostante pertinenziale in Frazione Sant'Arcangelo, Via della Sapienza n. 8, alla n. 1413, Sub 6);

**A.4) Perugia su:**

- Ufficio al Piano Terra in Loc. Ferro di Cavallo, Via Caravelle art.lla n. 1676, Sub 78);
- Ufficio al Piano Terra in Loc. Ponte San Giovanni, Via Adriatica n.ri 3/ 6, Sub 9).

In considerazione della tipologia degli immobili, delle loro caratteristiche, ubicazione, ecc. si è ritenuto opportuno individuare complessivi n.9 Lotti distinti.

**B) Più in particolare si ha:**

Lotto N.1 al Miniappartamento al Piano Terra in Castiglione del Lago, Frazione Sanfaticchio, Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica (Foglio n. 259, Sub 17) è stato attribuito il più probabile valore di mercato di

€ 31.000,00

C) Lotto N.2 alla Camera al Piano Terra, in Castiglione del Lago, Frazione Sanfaticchio, Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica (Foglio n. 259, Sub 18) è stato attribuito il più probabile valore di mercato di

€ 7.000,00

D) Lotto N.3 all'Appartamento (suddiviso in due Miniappartamenti) al Piano Secondo, in Castiglione del Lago, Frazione Sanfaticchio, Loc. Pucciarelli, Via della Repubblica (Part.lla n. 259 Sub 6 e n. 428, Sub 5 graffate) è stato attribuito il più probabile valore di mercato di

€ 63.000,00

E) Lotto N.4 al Magazzino/Fondo al Piano Primo Sottostrada, in Castiglione del Lago, Frazione Sanfaticchio, Loc. Piaggiola (Foglio n. 1059, Sub 8) è stato attribuito il più probabile valore di mercato di

€ 3.000,00

F) Lotto N.5 alla Rata di Terreno Agricolo in Castiglione del Lago, Frazione Casamaggiore, (Foglio n. 668) è stato attribuito il più probabile valore di mercato di

€ 3.000,00

G) *Lotto N.6* alle due Rate di Terreno Agricolo in Panicale (

Part. 36 Sup. 1.330 mq.; Fog. 41, Part. 133, Sup. 4.470 mq.) è

stato attribuito il più probabile valore di mercato di

€ 9.000,00

H) *Lotto N.7* all'Appartamento al Piano Terra con Corte Circostante

Pertinenziale in Magione, Frazione Sant'Arcangelo, Via della

Sapienza

lla n. 1413, Sub 6) è stato attribuito

il più probabile valore di mercato di

€ 82.000,00

I) *Lotto N.8* all'Ufficio al Piano Terra, in Perugia, Loc. Ferro di

Cavallo, Via Caravell

art.lla n. 1676, Sub 78) è stato

attribuito il più probabile valore di mercato di

€ 80.000,00

J) *Lotto N.9* all'Ufficio al Piano Primo e Soffitte al Piano Terzo

Sottotetto, in Perugia, Loc. Ponte San Giovanni, Via Adriatica

Sub 9) è stato attribuito il più

probabile valore di mercato di

€ 84.000,00

K) per la vendita al pubblico incanto, per le ragioni ed

argomentazioni in precedenza esposte, si è ritenuto proporre la

formazione di N.9 Lotti, autonomi ed indipendenti come meglio

in precedenza formulati;

L) per quanto concerne la situazione urbanistica, la verifica dei

carichi pendenti e tutte le altre notizie ed informazioni lo

scrivente si riporta integralmente a quanto riferito nella relazione

che precede.

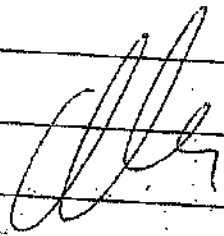
\*\*\*\*\*

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, rimanendo a disposizione per chiarimenti, se necessari, e/o ulteriori incarichi.

Letto, confermato e sottoscritto in Perugia, li 15 novembre 2014

H C.T.U.

*Dott. Ing. Luca Cirimbilli*



PERUGIA 15 NOV 2014