

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**PERIZIA GIUDIZIARIA**

**INTEGRAZIONE**

Afferente l'Esecuzione Immobiliare n. **626/2010 R.G. Es.**

Promossa da:

Esecutante

CONTRO:

Esecutato

contumace

\*\*\*\*\*

Ill.mo G.I. Dr. Arianna De Martino, con ordinanza del 12.11.14 e notifica PEC del 17.11.2014, la S.V. disponeva il richiamo del sottoscritto Dott. Ing. Guido Capuccini C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare a margine con invito ad integrare la perizia stimando i beni oggetto del pignoramento rettificato; disponeva altresì la prosecuzione delle vendite per i lotti già stimati, fissando per il proseguo l'udienza del 08.07.2015 ore rito.

Lo Scrivente accertava che in forza dell'ordinanza del 24.03.2014, l'Avv. \_\_\_\_\_ in qualità di procuratore e difensore della \_\_\_\_\_, depositava originale della *Nota di trascrizione del pignoramento in rinnovazione presso la CC.RR.II. di Perugia, del 06.06.2014 al n. 11772 registro generale, n. 9038 registro particolare.*

Ai fini dell'adempimento all'incarico ricevuto, lo Scrivente riportava qui di seguito il Quesito Tecnico



Estimativo:

Provvedeva esso esperto, prima di ogni altra attività, a verificare la completezza della documentazione ai sensi dell'art. 567 co.2 c.p.c. come modificato dalla Legge del 03.08.98 n. 302, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.

Provveda successivamente, esso esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano



(es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esegutati;

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

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso,



abitazione, vincoli derivanti 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. eventuale spesa straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

d. eventuali cause in corso.

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

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 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 ecc." con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di



mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzie 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) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, indicando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto 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 di 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 tempestivamente istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Lo Scrivente in evasione al mandato ricevuto, provvedeva alla redazione e al deposito per via telematica, della perizia integrativa, del Bando di Vendita e della bozza dell'Ordinanza di Divisione, oltre che all'invio delle copie alle parti.

Il Giudice Istruttore dispone che il C.T.U. intervenga all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio



di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., senza ulteriore avviso della cancelleria.

Il Giudice Istruttore autorizza il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31.12.96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

\*\*\*\*\*

Il Perito, avendo rilevato negli atti di causa la presenza del certificato notarile ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., dichiarava **completa** la documentazione ai della legge del 03.08.98 n. 302.

Il C.T.U. pertanto, si recava presso l'immobile da stimare identificato dalle particelle catastali riportate nell'atto di pignoramento rettificato, ubicato nel Comune di Perugia, dove procedeva ad analizzarne lo stato dei luoghi, eseguendo un accurato esame planimetrico al fine di verificare la corrispondenza del cespite con quello oggetto della procedura di esecuzione e provvedendo alla fotografia dei luoghi medesimi.

In base alla tipologia, natura, ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica, accessibilità e consistenza dei beni in



esame, a giudizio dello Scrivente si impone la formazione di **un ulteriore lotto (LOTTO 2) rispetto a quello già stimato (LOTTO 1)** per la vendita senza incanto in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche del cespite, con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale.

Il C.T.U. procedeva altresì ad esaminare gli atti di causa, al fine di conoscere tutte quelle notizie necessarie per poter espletare le successive ricerche ed accertamenti presso i vari uffici pubblici; provvedeva altresì ad eseguire tutte le operazioni di rilievo finalizzate alla determinazione delle consistenze necessarie per procedere alla valutazione immobiliare.

Svolte quindi le opportune visure catastali per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, proceduto ad eseguire accurate ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, onde verificare la rispondenza del bene con gli strumenti edilizi e urbanistici vigenti, eseguiti gli opportuni aggiornamenti ipocatastali presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, indagato sull'andamento del mercato delle compravendite immobiliari per le zone specifiche, lo Scrivente si ritiene essere ora in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente:

## **INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE**

la quale benchè ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, sarà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

**A) DATI CATASTALI.**

**B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE.**

**C) ACCERTAMENTI VARI:**



**C<sub>1</sub> Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento;**

**C<sub>2</sub> Accertamento dello stato di possesso degli immobili;**

**C<sub>3</sub> Accertamento di eventuali gravami;**

**C<sub>4</sub> Accertamenti Edilizi ed Urbanistici;**

**C<sub>5</sub> Accertamenti catastali;**

**C<sub>6</sub> Accertamento sulla comoda divisibilità del bene;**

**C<sub>7</sub> Precisazioni peritali;**

## **D) VALUTAZIONE.**

## **E) FORMAZIONE DEL LOTTO DUE**

### **A) DATI CATASTALI**

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito da un cespite residuo, che la con pignoramento rinnovato/rettificato, ha provveduto a sottoporre ad esecuzione forzata.

Il cespite è costituito da una Villa realizzata su tre livelli di piano con terreno circostante, ubicato in Strada S. Lucia Canetole n. 6/E - località San Marco - Comune di Perugia.

Il cespite è catastalmente individuato dalle seguenti particelle:

#### *Immobili*

*N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 32  
particella n. 128 Sub. 2 - Zona censuaria 2 - Categoria: C/6 -  
Classe 4 - Consistenza 25 mq. - Rendita € 32,28 - Indirizzo:  
Frazione San Marco Canetola, Santa Lucia piano Terra.*

#### *GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO*

*N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 192  
particella n. 128 Sub. 1 - Zona Censuaria 2 - Categoria: C/6 -  
Classe 4 - Consistenza 25 mq. - Rendita: € 32,28 - Indirizzo:  
Frazione San Marco Canetola, Santa Lucia piano Terra.*



**ABITAZIONE AI PIANI SEMNTERRATO E TERRA**

N.C.E.U. del Comune di Perugia, **Foglio n. 192**  
**particella n. 128 Sub. 2** - Zona Censuaria 2 - Categoria: A/7 -  
Classe 4 - Consistenza 11,5 vani - Rendita: €. 1.069,07 -  
Indirizzo: Frazione San Marco Canetola, Santa Lucia piano  
Terra-Primo.

**ABITAZIONE AI PIANI TERRA E PRIMO**

N.C.E.U. del Comune di Perugia, **Foglio n. 192**  
**particella n. 128 Sub. 3** - Zona Censuaria 2 - Categoria: A/7 -  
Classe 3 - Consistenza 7 vani - Rendita: €. 542,28 - Indirizzo:  
Frazione San Marco Canetola, Santa Lucia piano Terra-  
Primo.

Terreni

N.C.T. del Comune di Perugia, **Foglio n. 192, particella**  
**n. 128**, Qualità: ENTE URBANO (dal 23.08.10); Superficie:  
Ha. 00.21.60.

N.C.T. del Comune di Perugia, **Foglio n. 192, particella**  
**n. 226**, Qualità BOSCO CEDUO (dal 23.08.10) - Classe 3 -  
Superficie Ha. 00.29.10 - Reddito Domenicale €. 0,90 -  
Reddito Agrario €. 0,15.

Intestatari

nato a ..... **Diritto di proprietà**  
**per 1/9**

nata a ..... il ..... **Diritto di proprietà**  
**per 1/9**

nato a ..... il ..... **Diritto di**  
**proprietà per 1/9**

nata in ..... il .....  
**Diritto di proprietà per 6/9**



## Confinanti

(Allegato n. 2: Mappa censuaria, Visure catastali e Planimetrie Catastali)

### **B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**

Il cespite è costituito da una villa di civile abitazione realizzata su tre livelli di piano, catastalmente suddivisa in due appartamenti ed un garage, con terreno circostante recintato, ubicata in Strada S. Lucia Canetole n. 6/E, località San Marco, Comune di Perugia.

La superficie commerciale complessiva delle due abitazioni è di circa **506,60 mq.** oltre a quella dei due terrazzi della superficie complessiva di **18,70 mq.**, della soffitta della superficie di **125,00 mq.** e del garage della superficie di **23,20 mq.**

Il terreno coperto prevalentemente da vegetazione arborea con una piccola parte attrezzata a giardino, risulta recintato e presenta un accesso pedonale ed uno carrabile costituiti da due cancelli in ferro montati su tre pilastri in muratura di pietrame faccia vista; la superficie catastale del terreno al netto dell'area di sedime del fabbricato è di circa **Ha. 00.47.70.**

L'accesso è esercitato con servitù di passaggio su una striscia di terreno confinante con la strada S. Lucia Canetole.

(Allegato n. 2: Mappa censuaria)

(Allegato n. 1: foto n. 1)

Attraverso tale infrastruttura è possibile raggiungere sia il centro storico di Perugia che le zone periferiche della città, compreso il raccordo autostradale Bettolle-Perugia.



La zona è di tipo residenziale a bassa densità edilizia, caratterizzata da ville con giardino e terreni con vegetazione arborea, ed è dotata di tutte le infrastrutture di carattere primario e secondario.

La villa è realizzata in muratura di pietrame a faccia vista, con struttura di copertura a falde inclinate realizzata con travi di cemento e gronda aggettante in conglomerato cementizio armato; i solai d'interpiano sono in latero-cemento, mentre i divisori interni sono realizzati con forati in laterizio.

Il manto di copertura è in tegole di laterizio con canali e discendenti in alluminio; sono presenti comignoli sempre in muratura di pietrame faccia vista.

Gli impianti presenti sono funzionanti e riguardano quello elettrico d'illuminazione dotato di prese e punti di comando, quello telefonico, citofonico, TV, idrico con produzione di acqua sanitaria, di riscaldamento con centrale termica posta nei locali del seminterrato caratterizzata da caldaia a gas metano con i relativi quadri elettrici; i vani sono riscaldati con elementi radianti in alluminio e/o ghisa.

Esternamente la costruzione è rifinita in muratura di pietrame a faccia vista in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Esternamente, in corrispondenza della zona giorno del piano terra, è stata realizzata una superficie di circa 93,00 mq pavimentata con mattonelle di ceramica in buone condizioni di manutenzione e conservazione; tale superficie risulta coperta dalla gronda aggettante della struttura di copertura.

Sono presenti altresì superfici pavimentate in scheggionata di pietrame, scale rivestite dello stesso materiale



realizzate per coprire il dislivello tra l'abitazione del piano seminterrato e quella del piano terra, muretti di contenimento sempre in muratura di pietrame; un percorso carrabile asfaltato e in buono stato di conservazione, conduce dal cancello d'ingresso all'abitazione.

L'edificio in menzione si sviluppa al piano seminterrato, al piano terra ed al piano sottotetto; catastalmente risulta ripartita in due abitazioni, mentre lo stato dei luoghi rileva un'unica abitazione per la mancanza di una tramezzatura di divisione tra le due unità.

*(Allegato n. 2: Planimetrie Catastali)*

*(Allegato n. 1: foto n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12)*

### **Piano Terra**

Il piano terra è costituito da una vasta zona residenziale ripartita in una zona giorno (catastalmente definita dalla **particella n. 128 sub. 3**) ed una zona notte (catastalmente definita dalla **particella n. 128 sub. 2**).

Data la morfologia del terreno, la zona giorno è realizzata al piano terra mentre quella notte pur essendo allo stesso livello di piano è realizzata in corrispondenza di un porzione di abitazione realizzata ad un piano sottostante.

*(Allegato n. 2: Planimetrie Catastali)*

#### Zona Giorno

La zona giorno è così ripartita: ingresso, soggiorno, salotto, sala da pranzo, cucina, office, lavanderia.

Le finiture, tutte in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, sono caratterizzate dalle pareti e dai soffitti intonacati e tinteggiati, dalla pavimentazione in parquet di legno corredata di battiscopa dello stesso materiale; fanno



eccezione i locali cucina e lavanderia che presentano invece la pavimentazione in linoleum ed il rivestimento in mattonelle di ceramica alle pareti; ciascun vano è dotato di elementi radianti in ghisa e/o alluminio per il riscaldamento.

Le aperture perimetrali, per l'areazione e l'illuminazione dei volumi e delle superfici afferenti sono costituite da finestre e/o finestroni in legno trattato al naturale con monovetro e persiane del tipo a gelosia sempre in legno al naturale; buono è il loro stato di conservazione e di manutenzione.

#### Ingresso

L'ingresso principale presenta un portone ad un anta in legno con cornici e chiusura di sicurezza, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione; è caratterizzato inoltre da un armadio a muro con ante in legno.

L'ingresso è direttamente collegato al salotto, mentre una porta a due ante in legno con cornici conduce al soggiorno.

*(Allegato n. 1: Foto n. 13)*

#### Soggiorno e Sala da pranzo

Di ampie dimensioni è caratterizzato da un caminetto incassato nella parete; l'illuminazione e l'areazione della superficie e del volume afferente è garantita da due finestre a due ante con parete vetrata fissa, un finestrone a due ante che permette l'accesso al giardino.

*(Allegato n. 1: Foto n. 14)*

Una porta in legno con cornici a due ante permette l'accesso alla sala da pranzo; questa risulta areata ed illuminata da una finestra a due ante con parte di vetrata fissa.

#### Salotto

L'ingresso principale è direttamente collegato al salotto



di ampie dimensioni; risulta areato ed illuminato a mezzo di due finestre rispettivamente a tre e quattro ante, un finestrone a due ante che permette l'accesso al giardino.

Presenta un caminetto con cornice in materiale lapideo ed è caratterizzato da una scala a giorno con pedate, alzate, parapetto e corrimano di legno che collega i vani del sottotetto; una porta ad un'anta in legno permette l'accesso all'altra rampa di scale che collega i vani del piano sottostante.

*(Allegato n. 1: Foto n. 15-16-17)*

Dal salotto è possibile accedere attraverso due distinte porte alla cucina-office-lavanderia e alla zona notte.

Cucina - Office

Il vano cucina areato ed illuminato da una finestra a due ante, presenta le finiture caratterizzate dalla pavimentazione in linoleum, dalle pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta di rivestimento in mattonelle di ceramica di foglia rettangolare tipiche degli anni "60-70", dalla presenza di caminetto in muratura con lo stesso rivestimento; tutto è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione.

Le pareti attrezzate a cucina sono dotate di tutti gli impianti necessari, funzionanti e in buono stato di manutenzione e conservazione.

Una porta in legno rifinita con laccatura bianca separa il vano ora in menzione con un office che funziona da filtro tra la cucina, la sala da pranzo precedentemente descritte e la lavanderia.

*(Allegato n. 1: Foto n. 18-19)*

Lavanderia

Vi si accede attraverso un'apertura dotata di una porta ad



una in legno laccata e l'apertura perimetrale è dotata di un finestrone in legno a due ante per l'accesso in giardino; entrambi gli infissi sono in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Le finiture rilevate in loco sono costituite dalla pavimentazione in linoleum, dalle pareti intonacate e tinteggiate con aggiunta di rivestimento in mattonelle di ceramica di foggia rettangolare tipiche degli anni "60-70" per un'altezza di 1,50 m. dal pavimento; è presente un elemento radiante in alluminio per il riscaldamento, l'impianto elettrico e idrico con rubinetteria e attacchi per lavello e lavatrice.

Tutto in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

*(Allegato n. 1: Foto n. 20)*

### Zona Notte

Un corridoio centrale caratterizzato dalle pareti intonacate e tinteggiate, dalla pavimentazione di moquette corredata di battiscopa in legno, da un armadio guardaroba a muro con ante in legno, il tutto in buono stato di conservazione e manutenzione, è servente i seguenti vani componenti la zona notte:

- una camera da letto padronale con bagno privato e disimpegno;
- una camera da letto uso singola con bagno privato;
- due camere da letto ad uso matrimoniale;
- un bagno comune.

*(Allegato n. 1: Foto n. 21)*

Le finiture di tutte le camere sono caratterizzate dalle pareti e dai soffitti intonacati e tinteggiati, dalla



pavimentazione in parquet di legno, tutto in buono stato di conservazione e manutenzione.

Tutte la camere ed i bagni sono dotate di elementi radianti in alluminio per il riscaldamento, in buone condizioni di manutenzione.

Le aperture perimetrali, per l'areazione e l'illuminazione dei volumi e delle superfici afferenti sono costituite da finestre in legno trattato al naturale con monovetro e persiane del tipo a gelosia sempre in legno al naturale; discreto è il loro stato di conservazione e di manutenzione; gli infissi interni sono costituite da porte in legno ad un anta

La camera da letto padronale e quella ad uso singola presentano ciascuna una finestra a due ante, mentre le altre due camere ad uso matrimoniale presentano ciascuna due finestre a due ante.

La camera padronale presenta un piccolo disimpegno, servente un bagno privato dotato degli impianti igienico sanitari necessari; i sanitari sono in vetro-china in buono stato di conservazione e manutenzione quali un vaso igienico, un bidet, un lavandino, un piatto doccia con cabina.

Le finiture del bagno ora menzione sono caratterizzate dalla pavimentazione corredata da battiscopa e dal rivestimento delle pareti in mattonelle di ceramica; risulta areata ed illuminata a mezzo di una piccola finestra a due ante delle stesse caratteristiche di quelle presenti nelle camere.

*(Allegato n. 1: Foto n. 22-23-24)*

La camera da letto uso singola, è dotata di un armadio guardaroba a muro e presenta un bagno privato dotato degli impianti igienico sanitari necessari; i sanitari sono in vetro-



china in buono stato di conservazione e manutenzione quali un vaso igienico, un bidet, un lavandino, una vasca da bagno.

Il bagno presenta altresì la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti in mattonelle di ceramica; risulta areata illuminata a mezzo di una piccola finestra a due ante delle stesse caratteristiche di quelle presenti nelle camere.

*(Allegato n. 1: Foto n. 26 )*

Le altre due camere da letto sono ad uso matrimoniale e sono entrambi dotate di armadio guardaroba a muro.

*(Allegato n. 1: Foto n. 25)*

Il bagno comune della zona notte è dotato degli impianti igienico sanitari necessari; i sanitari sono in vetro-china in buono stato di conservazione e manutenzione quali un vaso igienico, un bidet, un lavandino, un piatto doccia con cabina.

Le finiture son caratterizzate dalla pavimentazione ed il rivestimento delle pareti in mattonelle di ceramica; risulta areato ed illuminato a mezzo di una piccola finestra a due ante delle stesse caratteristiche di quelle presenti nelle camere.

*(Allegato n. 1: Foto n. 27)*

Tutti i vani ora menzionati trovansi in buono stato di conservazione e manutenzione, compresi gli infissi interni e perimetrali.

Gli impianti presenti quali quello elettrico d'illuminazione, idrico, idrico-sanitario e di riscaldamento a gas metano con elementi radianti in ogni vano sono funzionanti ed eseguiti sottotraccia.

La superficie commerciale complessiva della zona giorno e della zona notte è di circa **300,00 mq.**; l'altezza d'interpiano è di **2,70 m.**



*(Allegato n. 2: Planimetria catastali; piano terra-primi, particella n. 128 sub. 2, particella n.128 sub. 3)*

*(Allegato n. 3: Elaborati grafici di progetto)*

### **Piano Sottotetto**

Dal salotto della zona giorno, precedentemente descritto, una scala a giorno con pedate, alzate, parapetto in ferro e corrimano di legno conduce ai vani del sottotetto (**particella n. 128 sub. 3**) costituiti da:

- un vano abitabile adibito a studio con due terrazzi;
- una soffitta;

Questi sono preceduti da un pianerottolo e le aperture per il loro accesso sono costituite da due porte in legno ad un anta con cornici sempre in legno.

Studio

Presenta le finiture caratterizzate dalla pavimentazione in parquet di legno con battiscopa dello stesso materiale, dalle pareti e dai soffitti inclinati intonacati e tinteggiati; l'areazione e l'illuminazione del volume e della superficie afferente sono garantiti da due finestre a due ante in legno corredate di monovetro e persiane del tipo a gelosia sempre in legno trattate al naturale in discreto stato di conservazione.

Si rileva la presenza anche di due porte ad un anta in legno serventi l'accesso a due distinte terrazze, una della superficie di circa 7,68 mq. e l'altra di 11,02 mq; un terrazzo risulta pavimentato con mattonelle di monocottura corredate di battiscopa dello stesso materiale in modesto stato di conservazione, l'altro è privo della pavimentazione, le pareti non risultano tinteggiate.

Lo stato di conservazione è viziato dalla presenza di una



zona di parquet rovinato in prossimità delle porte di accesso ai due terrazzi, dalle condizioni di manutenzione degli infissi perimetrali che necessitano di un adeguato trattamento alle superfici lignee, dalle condizioni delle superfici di pareti e soffitti che andrebbero ritinteggiati.

La superficie commerciale dello studio è di circa **42,60 mq.** oltre a quella dei due terrazzi complessivamente di **18,70 mq.** ; l'altezza in corrispondenza del colmo è di circa **3,23 m.** mentre quella in gronda è di circa **1,90 m.**

*(Allegato n. 1: Foto n. 28-29-30-31)*

Soffitta

Le finiture rilevate in loco sono quelle tipiche di una soffitta e sono caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di clinker, le pareti intonacate al grezzo senza finitura a colletta, le travi in cemento a vista della struttura di copertura; sono presenti quattro piccole aperture perimetrali per l'areazione del volume afferente.

Gli impianti presenti, eseguiti fuori traccia, sono quello elettrico d'illuminazione ed idrico con presenza di cisterne in eternit.

La superficie commerciale della soffitta è di circa **125,00 mq.**; l'altezza in corrispondenza del colmo è di circa **3,00 m.** andando ad annullarsi a livello della gronda.

*(Allegato n. 2: Planimetria catastale; particella n. 128 sub. 3)*

*(Allegato n. 3: Elaborati grafici di progetto)*

### **Piano Seminterrato**

Il piano terreno ricomprende un locale garage (**particella n. 128 sub. 1**) ed un insieme di vani ad uso residenziale compreso un piccolo fondo ed una centrale termica (**particella n.**



128 sub. 2); questi sono collegati a mezzo di un rampa di scale servita da un disimpegno con la zona residenziale del piano primo.

Abitazione, fondo e centrale termica

*(particella n. 128 sub. 2)*

E' costituita da: salone di ampie dimensioni, vano scala servente il piano superiore, fondo, disimpegno servente il locale adibito alla centrale termica, cucina e camera con bagno.

La distribuzione interna non risulta essere perfettamente funzionale, in quanto la camera con bagno è accessibile attraverso la cucina; mediante la realizzazione dell'apertura di una porta sulla parete interna del salone si potrebbe ottenere una zona notte indipendente, evitando così il passaggio obbligato attraverso la cucina.

*(Allegato n. 2: Planimetria catastali; piano terra, particella n. 128 sub. 2)*

L'abitazione a piano terra presenta un accesso indipendente, costituito da un portone d'ingresso ad un anta in legno massello trattato al naturale con chiusura di sicurezza, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, che permette l'ingresso al salone.

*(Allegato n. 1: Foto n. 3)*

Salone

Risulta areato ed illuminato a mezzo di due finestroni a quattro ante ciascuno, in legno trattato al naturale con monovetro e dotati di persiane del tipo a gelosia sempre in legno al naturale; è presente anche una piccola finestra a tre ante in legno trattato al naturale con monovetro, collocata in posizione elevata rispetto al pavimento.



Le finiture risultano caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di ceramica di colore verde corredata da battiscopa dello stesso materiale, dai soffitti e dalle pareti intonacate e tinteggiate; è presente un caminetto in muratura rifinito con mattoni faccia-vista parti intonacate e tinteggiate.

Son presenti inoltre due elementi radianti in alluminio dell'impianto di riscaldamento in discreto stato di conservazione.

*(Allegato n. 1: Foto n. 32-33)*

Attraverso una porta ad un anta in legno tamburato si accede in un vano scala.

Vano scala

E' privo di aperture perimetrali e presenta le stesse finiture del salone precedentemente descritto; la rampa di scale per la salita ai vani del piano primo presenta le pedate e le alzate rivestite delle stesse mattonelle di ceramica della pavimentazione anche se con alzate di colore rosso e risulta dotata di ringhiera in ferro con corrimano di legno.

*(Allegato n. 1: Foto n. 34)*

Attraverso tre porte ad un anta in legno tamburato si accede rispettivamente in un fondo, in un disimpegno per l'accesso alla centrale termica, ed in un cucina; quest'ultima è servente la camera con bagno.

Fondo

E' privo di aperture perimetrali e presenta le finiture caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di clinker di forma rettangolare corredata di battiscopa dello stesso materiale, dai soffitti e dalle pareti intonacate e tinteggiate; lo stato di conservazione e di manutenzione è viziato dalla



presenza di chiazze di umidità in alcune porzioni della parete contro terra, con danno all'intonaco e alla tinteggiatura.

Il vano ora in menzione è privo di elementi radianti per il riscaldamento.

*(Allegato n. 1: Foto n. 35)*

Disimpegno

Tale locale è disimpegnante quello adibito a centrale termica.

Risulta areato ed illuminato a mezzo di una piccola finestra a tre ante in legno trattata al naturale con monovetro e persiane del tipo a gelosia sempre in legno; trattandosi di un seminterrato, tale apertura perimetrale è posta in alto nelle vicinanze del soffitto.

Le finiture interne sono caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di clinker di forma rettangolare corredata di battiscopa dello stesso materiale, dai soffitti e dalle pareti intonacate e tinteggiate; alcuni lavori quali quelli per la realizzazione del foro sul muro perimetrale per il passaggio del tubo di scarico dei fumi, non risultano realizzati a regola d'arte e pertanto alcune porzioni d'intonaco andrebbero rappezzate e l'intero locale ritinteggiato.

Gli impianti rilevati in loco risultano essere oltre a quello elettrico d'illuminazione, quello idrico con lavabo in vetro-china, rubinetto di adduzione montato su rivestimento di ceramica alla parete; è presente anche una caldaia per la produzione di acqua sanitaria, mentre è assente l'elemento radiante dell'impianto di riscaldamento.

E' presente anche una cisterna d'acqua collocata a pavimento; parte degli impianti sono stati realizzati fuori



traccia.

*(Allegato n. 1: Foto n. 36-37)*

Centrale termica

E' dotata di due porte tagliafuoco metalliche, una interna ed una perimetrale per l'accesso dall'esterno con bocca di areazione; la pavimentazione è in mattonelle di clinker, mentre le pareti risultano intonacate al grezzo senza finitura a colletta.

Gli impianti presenti sono costituiti da una caldaia funzionante con adduzione a gas metano ed un bollitore ad intercapedine.

*(Allegato n. 1: Foto n. 36-38-39)*

Dal vano scale precedentemente descritto si accede in una cucina comunicante con la camera dotata di bagno privato; le porte sono tutte ad un anta in legno tamburate.

Cucina

Risulta areata ed illuminata a mezzo di una finestra a tre ante in legno trattato al naturale con monovetro, dotata di persiane del tipo a gelosia in legno trattate al naturale; trattandosi di un seminterrato, tale apertura perimetrale è posta in alto nelle vicinanze del soffitto.

Le finiture interne sono caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di ceramica di color verde corredata di battiscopa dello stesso materiale, dai soffitti e dalle pareti intonacate e tinteggiate; una di queste risulta rivestita fino all'altezza di 1,50 m. con mattonelle di ceramica di forma rettangolare tipiche degli anni "60-70"

Gli impianti presenti risultano essere oltre a quello elettrico d'illuminazione, quello idrico con lavandino in vetro-china, rubinetto di adduzione montato su rivestimento di



ceramica alla parete e di riscaldamento con elemento radiante in alluminio.

*(Allegato n. 1: Foto n. 40)*

Camera con bagno privato

La camera risulta areata ed illuminata a mezzo di una finestra a tre ante in legno trattato al naturale con monovetro, dotata di persiane del tipo a gelosia sempre in legno trattate al naturale; trattandosi di un seminterrato, tale apertura perimetrale è posta in alto nelle vicinanze del soffitto.

Le finiture interne sono analoghe a quelle della cucina e del salone ossia caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di ceramica color verde corredata di battiscopa dello stesso materiale, dai soffitti e dalle pareti intonacate e tinteggiate; è presente un elemento radiante in alluminio dell'impianto di riscaldamento.

*(Allegato n. 1: Foto n. 41)*

La camera è servente, un bagno areato ed illuminato a mezzo di una finestra a due ante in legno trattato al naturale con monovetro, persiane del tipo a gelosia sempre in legno trattate al naturale; questa è collocata per i motivi già esposti, in prossimità del soffitto.

Le finiture interne sono caratterizzate dalla pavimentazione in mattonelle di graniglia, dai soffitti e dalle pareti intonacate e tinteggiate; le pareti sono rivestite fino all'altezza di 1,50 m. di mattonelle di ceramica di forma rettangolare tipiche degli anni 60-70.

Sono presenti gli impianti igienico-sanitari funzionanti, con gli elementi sanitari in vetrochina che trovasi in discreto stato di conservazione, quali un vaso igienico, un bidet, un



piatto doccia, un lavandino; è presente un elemento radiante in alluminio dell'impianto di riscaldamento.

Tutti i vani ora menzionati trovansi in discreto stato di conservazione; è necessaria però l'opera di ritinteggiatura delle pareti e dei soffitti e quella di manutenzione degli infissi perimetrali in legno; le porte interne risultano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli impianti descritti sono funzionanti; alcune parti realizzate nel disimpegno risultano eseguite fuori traccia.

La superficie commerciale del piano terra ad esclusione del locale garage è di circa **164,00 mq.**; l'altezza d'interpiano è di **2,70 m.**

*(Allegato n. 2: Planimetria catastali; particella n. 128 sub. 2)*

*(Allegato n. 3: Elaborati grafici di progetto)*

### Garage

**(particella n. 128 sub. 1)**

E' accessibile dall'esterno a mezzo di una porta basculante metallica in buono stato di conservazione; una porta interna ad un anta in legno tamburato anche'essa in buono stato di conservazione permette l'accesso al salone della porzione residenziale del piano terra.

Le finiture sono caratterizzate dal soffitto e dalle pareti intonacate e tinteggiate, dalla pavimentazione in mattonelle di clinker corredate di battiscopa dello stesso materiale; lo stato di conservazione e di manutenzione è viziato dalla presenza di chiazze di umidità in alcune porzioni delle pareti con danno all'intonaco e alla tinteggiatura.

E' presente l'impianto elettrico e quello idrico; alcune parti dell'impianto elettrico sono state realizzate con canalette



fuori traccia.

La superficie commerciale del garage è di circa **23,20 mq.** ; l'altezza d'interpiano è di **2,70 m.**

(Allegato n. 1: Foto n. 42)

(Allegato n. 2: Planimetria catastali; particella n. 128 sub. 1)

(Allegato n.3 : Elaborati grafici di progetto)

## **C) ACCERTAMENTI VARI**

### **C1. Accertamento della proprietà all'atto del pignoramento**

Dalla certificazione notarile del Dr. Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso, lo Scrivente accertava che i ***diritti di proprietà per la quota di 1/9 intestati al signor***

sui beni descritti, risultano pervenuti attraverso i seguenti atti di trasferimento:

*Denuncia di Successione n. 40/940/1 dell'Ufficio del Registro di Perugia del 31.05.1999, trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il 31.03.2001 ai n. 7300 reg. generale e n. 5130 reg. particolare, devoluzione a favore del coniuge e dei figli.*

Mediante la successione del signor nato a            il            e deceduto il            , i beni catastalmente distinti al

**N.C.E.U. del Comune di Perugia Foglio n. 182 particella n. 128 Sub. 2**

**N.C.E.U. del Comune di Perugia Foglio n. 192 particelle n. 128 Sub. 1, n. 128 Sub. 2, n. 128 Sub. 3**

**N.C.T. del Comune di Perugia Foglio n. 192 particelle n. 128 e n. 226**

risultano trasferiti ai signori:



nato a . . . il . . . per i  
diritti pari a 1/9;

nato a . . . il . . . per i  
diritti pari a 1/9;

nata . . . il . . . per i diritti  
pari a 1/9;

nata negli  
il . . . per i diritti pari a 6/9.

Atto di compravendita per notar Donati Guerrieri Mario  
del 13.09.1960, trascritto presso la Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Perugia il 12.10.1960 al n. 6335 del reg.  
particolare; registrato a Perugia il 03.10.1960 al vol. 307, n.  
1320.

Mediante tale compravendita, il terreno distinto al  
**Foglio n. 192 particella n. 72/b** perveniva al signor . . .  
dal signor . . . nato a . . .  
il . . .

Servitù di passaggio trascritta presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Perugia il 12.10.1960 al n. 6335  
del reg. particolare

Insieme all'atto di compravendita veniva trascritta anche  
la Servitù di passaggio a favore di . . . , suoi  
successori ed aventi causa che per accedere al lotto di terreno,  
avranno diritto di passo nel modo più ampio sul tratto di  
terreno di proprietà di . . . compreso fra  
la rata di terreno in oggetto e la strada vicinale.

(Allegato n. 5: Copia dell'atto di provenienza)

Atto per notar Mari Cesarini Carlo de 14.01.1978 rep.  
n. 83233, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il



18.03.1978 al n. 3943 reg. particolare.

Mediante tale atto i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno scelto il regime patrimoniale della comunione legale e tra gli immobili di proprietà del signor \_\_\_\_\_ risultano le unità immobiliari in \_\_\_\_\_ distinte al N.C.E.U. Foglio n. 192 particelle n. 128 Sub. 1, Sub. 2, Sub. 3 e al N.C.T. al Foglio n. 192 particelle n. 128 e n. 226.

**C2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili**

Lo Scrivente accertava a tutt'oggi che i beni compresi nel **lotto due**, risultano occupati dalla signora \_\_\_\_\_ ivi residente e dalla signora \_\_\_\_\_ e famiglia in qualità di comproprietari.

**C3. Accertamento di eventuali gravami: formalità, vincoli o oneri**

Dalla verifica esperita presso la CC.RR.II. di Perugia in data 23.06.15, lo Scrivente accertava a tutto il 22.06.15, che sugli immobili pignorati oltre a gravare le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli riportate nella certificazione del Notaio Dr. Eliodoro Giordano, Notaio in Campobasso riportata agli atti, gravano anche:

- due ipoteche giudiziarie in estensione di quelle iscritte il 29.07.08 al n. 5065 e 5066 del reg. particolare;
- due ulteriori pignoramenti, di cui uno dichiarato nullo e l'altro rettificato o meglio rinnovato come da ordinanza del 24.03.14.

Andremo qui di seguito a riepilogare tutte le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a seguito dell'aggiornamento eseguito:



## **IPOTECHE GIUDIZIALI**

**Ipotecche gravanti sui diritti di proprietà per la quota di 1/9 spettanti**

**a**                    **sui seguenti beni:**

**N.C.E.U. del Comune di Perugia**

**Foglio n. 182 particella n. 128 Sub. 2;**

**Foglio n. 192 particelle n. 128 Sub. 1, Sub. 2, Sub. 3;**

**N.C.T. del Comune di Perugia**

**Foglio n. 192 particella n. 128, particella n. 226.**

*- Ipoteca giudiziale trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 09.06.2008 al n. 16525 reg. generale, al n. 3911 reg. particolare, a favore di UNICREDIT CORPORATE BANKING S.p.a. con sede in Verona, contro*

*, di £. 300.000.000; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 31.05.2008 rep. n. 5370, a garanzia della somma di €. 273.495,28.*

*- Ipoteca giudiziale trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 18.06.2008 al n. 17558 reg. generale, al n. 4150 reg. particolare, a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA S.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. G. Cesarini - Via C. Caporali n. 23 Perugia, contro*

*, di €. 65.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 12.06.2008 rep. n. 1220, a garanzia della somma di €. 9.711,44.*

*- Ipoteca giudiziale trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 27.06.2008 al n. 18596 reg. generale, al n. 4394 reg. particolare, a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.p.a con sede in*



*Fabriano, domicilio ipotecario eletto in Via D. Scarlatti n. 37, contro*

*e* , di €. 420.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 20.06.2008 rep. n. 1027/2008, a garanzia della somma di €. 210.432,98.

- ***Ipoteca giudiziale*** trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 17.07.2008 al n. 20840 reg. generale, al n. 4819 reg. particolare, a favore della **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.p.a** con sede in Spoleto, domicilio ipotecario eletto in corso Vannucci n. 30 c/o Filiale BPS, contro

*,* *e* , di €. 220.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 16.07.2008 rep. n. 1413, a garanzia della somma di €. 200.981,78.

- ***Ipoteca giudiziale*** trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 24.07.2008 al n. 21662 reg. generale, al n. 4981 reg. particolare, a favore della **CASSA DI RIPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.p.a** con sede in Fabriano, domicilio ipotecario eletto in Via D Scarlatti n. 37, contro

*,* *e* , di €. 90.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 18.07.2008 rep. n. 4835/2008, a garanzia della somma di €. 59.817,43.

- ***Ipoteca giudiziale*** trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 29.07.2008 al n. 21980 reg. generale, al n. 5065 reg. particolare, a favore della **BANCA DELLE MARCHE S.p.a** con sede in Ancona, contro

*,* di €. 85.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del



Tribunale di Pesaro del 25.07.2008 rep. n. 727/2008, a garanzia della somma di €. 84.999,40.

- **Estensione della precedente ipoteca giudiziale**, trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 07.05.2012 al n. 9973 reg. generale, al n. 1221 reg. particolare, a favore della BANCA DELLE MARCHE S.p.a con sede in Ancona, contro \_\_\_\_\_, di €. 85.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro del 25.07.2008 rep. n. 727/2008, a garanzia della somma di €. 85.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 29.07.2008 al n. 21981 reg. generale, al n. 5066 reg. particolare, a favore della BANCA DELLE MARCHE S.p.a con sede in Ancona, contro \_\_\_\_\_, di €. 45.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro del 25.07.2008 rep. n. 727/2008, a garanzia della somma di €. 41.194,40.

- **Estensione della precedente ipoteca giudiziale**, trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 07.05.2012 al n. 9974 reg. generale, al n. 1222 reg. particolare, a favore della BANCA DELLE MARCHE S.p.a con sede in Ancona, contro \_\_\_\_\_, di €. 45.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro del 25.07.2008 rep. n. 727/2008, a garanzia della somma di €. 85.000,00.

- **Ipoteca giudiziale** trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia in data 29.07.2008 al n. 21982 reg. generale, al n. 5067 reg. particolare, a favore della BANCA DELLE MARCHE S.p.a con sede in Ancona, contro \_\_\_\_\_



di €. 25.000,00; derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pesaro del 25.07.2008 rep. n. 725/2008, a garanzia della somma di €. 22.613,240.

- **Pignoramento Immobiliare precedente (gravante sul lotto uno)** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 14.01.2011 al n. 1136 reg. generale, al n. 809 reg. particolare, a favore della BANCA DELLE MARCHE S.p.a. con sede in Ancona - Via Menicucci n. 4/6, domiciliata c/o Avv. A. Coaccioli in Perugia - Piazza Alfani n. 4, contro . . .  
per la soma di €. 130.838,39 (sorte ed interessi);  
derivante da atto giudiziario del Tribunale Civile di Perugia del 15.11.2010.

Riguarda la trascrizione di un pignoramento gravante sui beni in oggetto ma bensì per la quota di 1/9 dei dritti di nuda proprietà, oltre che sui beni già stimati nel lotto numero uno (precedente perizia).

- **Pignoramento immobiliare (dichiarato nullo)** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 11.09.2012 al n. 20089 reg. generale, al n. 15253 reg. particolare, a favore della BANCA DELLE MARCHE S.p.a. con sede in Ancona - Via Menicucci n. 4/6, domiciliata c/o Avv. A. Coaccioli in Perugia - Piazza Alfani n. 4, contro . . .; derivante da atto giudiziario del Tribunale Civile di Perugia Rep. n. 3834/2012 del 03.08.12.

Riguarda la trascrizione di un pignoramento gravante sui beni in oggetto ma bensì per la quota di 1/9 dei dritti di usufrutto; è stato dichiarato nullo con ordinanza del 24.03.2014.

- **Pignoramento immobiliare Rettificato/Rinnovato** trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 06.06.2014 al n. 11772 reg. generale, al n. 9038 reg. particolare, a favore



della *BANCA DELLE MARCHE S.p.a. in A.S., con sede in Ancona (C.F. 01377380421), domiciliata c/o Avv. A. Coaccioli in Perugia - Piazza Alfani n. 4, contro* ;  
derivante da atto giudiziario del Tribunale Civile di Perugia del 20.05.2014, Rep. n. 3099/2014.

Riguarda la trascrizione di un pignoramento rettificato/rinnovato a seguito dell'ordinanza del 23.03.14, gravante sui diritti di proprietà per la quota di 1/9 degli stessi beni:

**N.C.E.U. del Comune di Perugia**

**Foglio n. 182 particella n. 128 Sub. 2;**

**Foglio n. 192 particelle n. 128 Sub. 1, Sub. 2, Sub. 3;**

**N.C.T. del Comune di Perugia**

**Foglio n. 192 particella n. 128, particella n. 226.**

\*\*\*\*\*

A risposta al quesito n. 5 andremo a distinguere:

**VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO  
DELL'ACQUIRENTE**

Trattasi della Servitù di passaggio a favore di ed aventi causa, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 12.10.1960 al n. 6335 del reg. particolare.

**VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O  
REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA OVVERO  
RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**  
Trattasi di 8 ipoteche giudiziali, 2 estensioni di ipoteca giudiziale, 2 pignoramenti immobiliari.

*(Allegato n. 6: Visure ipocatastali aggiornate)*

**C4. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici**

***Edilizi***



Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, accertando che il fabbricato facente parte della presente procedura di pignoramento, risulta edificato in forza di:

*Licenza Edilizia prot. n. 18974 del 26.08.1964*

I grafici di progetto relativi a tale autorizzazione sono stati riportati nell'allegato n. 3; dal confronto tra lo stato rilevato in loco e quello assentito amministrativamente non sono state accertate alcune difformità edilizie.

*(Allegato n. 3: Copia di alcuni grafici di progetto)*

*Autorizzazione di Abitabilità (prot. n. 21555 del 30.09.1966)*

*(Allega n. 4: Copia Autorizzazione di Abitabilità)*

### ***Urbanistici***

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, l'identificazione urbanistica del lotto in menzione; secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. parte strutturale e operativa approvato con D.C.C. n. 83 del 24.06.02 e successive varianti, si evince che il lotto di terreno su cui è stata edificata la costruzione oggetto della presente procedura di pignoramento, risulta contrassegnato in "Cartografia Generale del territorio comunale" parte strutturale con la lettera "Br" caratterizzato dalla seguente destinazione urbanistica "Residenze in macchie arboree parzialmente compromesse".

Tali aree sono prevalentemente coperte da vegetazione arborea parzialmente compromesse dalla presenza di forme insediative di tipo residenziale a bassa densità; sono regolamentate dall'art. 28 delle T.U.N.A..



In tali aree sono ammessi, previa autorizzazione comunale, tutti gli interventi silvocolturali, e di rimboschimento, dettati dalle norme.

E' vietata ogni forma di nuova edificazione.

Per gli edifici residenziali, esistenti sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d) comma 1, art. 3 della L.R. 1/2004, senza che ciò comporti l'abbattimento di alberature.

Sono ammessi inoltre interventi di ampliamento degli edifici esistenti residenziali, senza sopraelevazione e senza che ciò comporti l'abbattimento di alberature, con un incremento volumetrico massimo di 100 mc. qualora non si sia usufruito di tutto il volume ammesso dalla normativa vigente alla data del rilascio della concessione edilizia.

Non è ammessa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie e tecnologiche; gli interventi sulle infrastrutture esistenti non possono alterare le caratteristiche tipologiche originarie.

Il lotto oggetto della presente procedura di esecuzione è altresì caratterizzato dalla presenza dei seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico (D.L. 42/2004 art. 136 lettera c, d);*

- *Vincolo idrogeologico;*

*(Allegato n. 2: Cartografia del P.R.G.)*

### **C5. Accertamenti catastali**

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Agenzia del Territorio di Perugia per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni, riscontrando che tutto quanto fin'ora descritto è censito alle seguenti unità catastali definite dalle corrispondenti particelle:



### **GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO**

*N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 192  
particella n. 128 Sub. 1 - Zona Censuaria 2 - Categoria: C/6 -  
Classe 4 - Consistenza 25 mq. - Rendita: €. 32,28 - Indirizzo:  
Frazione San Marco Canetola, Santa Lucia piano Terra.*

### **ABITAZIONE AI PIANI SEMINTERATO E TERRA**

*N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 192  
particella n. 128 Sub. 2 - Zona Censuaria 2 - Categoria: A/7 -  
Classe 4 - Consistenza 11,5 vani - Rendita: €. 1.069,07 -  
Indirizzo: Frazione San Marco Canetola, Santa Lucia piano  
Terra-Primo.*

### **ABITAZIONE A PIANO TERRA E PIANO**

#### **SOTTOTETTO**

*N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 192  
particella n. 128 Sub. 3 - Zona Censuaria 2 - Categoria: A/7 -  
Classe 3 - Consistenza 7 vani - Rendita: €. 542,28 - Indirizzo:  
Frazione San Marco Canetola, Santa Lucia piano Terra-  
Primo.*

#### Terreni

*N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 192, particella  
n. 128, Qualità: ENTE URBANO (dal 23.08.10); Superficie:  
Ha. 00.21.60.*

*N.C.T. del Comune di Perugia, Foglio n. 192, particella  
n. 226, Qualità BOSCO CEDUO (dal 23.08.10) - Classe 3 -  
Superficie Ha. 00.29.10 - Reddito Domenicale €. 0,90 -  
Reddito Agrario €. 0,15.*

#### Intestatari

*nato a                      il                      **Diritto di proprietà**  
per 1/9*



nata a . . . il . . . **Diritto di proprietà**  
**per 1/9**

nato a . . . il . . . **Diritto di**  
**proprietà per 1/9**

nata in . . . il . . .  
**Diritto di proprietà per 6/9**

Confinanti

(Allegato n. 2: Mappa censuaria, Visure catastali e Planimetrie  
Catastali)

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco, lo Scrivente accertava la presenza di alcune difformità nella rappresentazione planimetrica di alcuni divisori interni, quali:

- al piano seminterrato, la sala è stata ripartita mediante due tramezzi in sala, corridoio ed ingresso;
- al piano terra, l’ingresso è stato ripartito mediante un tramezzo in ingresso ed atrio;

**C<sub>6</sub>. Accertamento sulla comoda divisibilità del bene**

Trattandosi del pignoramento di quota indivisa, lo Scrivente andava ad esprimere il proprio parere sulla comoda divisibilità del bene.

Date le caratteristiche architettoniche e la presenza anche di molti spazi comuni, il bene non risulta comodamente divisibile, in quanto la quota pignorata non risulta omogenea e la separazione in natura della stessa andrebbe a diminuire considerevolmente il valore della proprietà intera.



Ritenendo quindi il *bene non comodamente divisibile*, lo Scrivente predisponendo *bozza di ordinanza di divisione* che viene riportato nell'Allegato n.8

*(Allegato n. 8: Bozza di Ordinanza di Divisione)*

### **C7. Precisazioni peritali**

Oggetto del pignoramento risulta anche il seguente bene catastalmente così identificato:

*N.C.E.U. del Comune di Perugia, Foglio n. 182  
particella n. 128 Sub. 2 - Zona Censuaria 2 - Categoria: C/6 -  
Classe 4 - Consistenza 25 mq. - Rendita: €. 32,28 - Indirizzo:  
Frazione San Marco Canetola, Santa Lucia piano Terra.*

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Perugia, tale particella non risulta introdotta in mappa, ed è priva della rappresentazione planimetrica; la particella è stata identificata con un foglio errato.

Data la mancata corrispondenza tra dati catastali ed il bene, tale particella non è identificabile in natura e pertanto non sarà inserita nella stima e quindi nel bando di vendita.

In forza di tutto quanto fin'ora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

### **D) VALUTAZIONE**

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire alla data odierna al bene immobile del **lotto n. 2**, oggetto della presente procedura di esecuzione.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, lo Scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di Stima Sintetico-comparativa e cioè ricercare il valore venale del bene sulla base di prezzi unitari di recente praticati e



sperimentati in occasione di compravendite d'immobili simili.

Per il calcolo delle superfici commerciali, si è fatto riferimento alle norme *UNI 10750:2005 e al D.P.R. n. 138/98*, riferiti alla valutazione patrimoniale; il computo della superficie coperta deve considerare il 100% della somma delle superfici calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dalle pareti interne e perimetrali.

Nell'attribuzione dei prezzi unitari, lo Scrivente rilevava un andamento nel primo e secondo trimestre del 2015 in flessione, a seguito della diminuzione della domanda e un aumento dell'offerta; l'attribuzione dei prezzi unitari, terrà conto altresì della condizione sfavorevole alla vendita, trattandosi della quota (non omogenea) di un bene indiviso.

Pertanto sulla scorta di informazioni personalmente attinte presso referenziate agenzie immobiliari, accreditati studi tecnici del luogo, tenuto conto dell'andamento del mercato delle compravendite immobiliari della zona, dell'ubicazione dei beni in oggetto, della posizione ed esposizione, della loro morfologia, dell'accessibilità, consistenza, della destinazione d'uso, oltre quanto altro di caratteriale sia dal punto di vista tecnico che economico, previo adattamento al caso particolare, si sono potuti determinare i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali:

Garage al Piano Seminterrato

**23,20 mq.** x 500,00 €/mq. = € 11.600,00

Piano Seminterrato

Abitazione

**164,00 mq.** x 900,00 €/mq. = € 147.600,00



### Piano Terra

Abitazione

**300,00 mq.** x 1.200,00 €/mq. = € 360.000,00

### Piano Sottotetto

Studio

**42,60 mq.** x 700,00 €/mq. = € 29.820,00

Terrazzi

**18,70 mq.** x 150,00 €/mq. = € 2.805,00

Soffitta

**125,00 mq.** x 300,00 €/mq. = € 37.500,00

### Terreno

Superficie pavimentata coperta

**93,00 mq.** x 200,00 €/mq. = € 18.600,00

Superficie attrezzato a giardino

**150,00 mq.** x 100,00 €/mq. = € 15.000,00

Terreno con aree e percorsi carrabili,

zone pavimentate di passaggio

**4.527,00 mq.** x 15,00 €/mq. = € 67.905,00

Totale € 690.830,00

### **Diritti di proprietà per la quota di 1/9**

€ 690.830,00 : 9 = € 76.758,89

Arrotondamento € 8,89

Valore stimato € 76.750,00

***Prezzo base di vendita € 76.750,00***

### **E) FORMAZIONE DEL LOTTO N. 2**

Per la descrizione del lotto n. 2 si rimanda al Bando di Vendita riportato nell'allegato n. 7, che qui di seguito si riproduce:



## LOTTO N. 2

**Quota di Proprietà indivisa (1/9)** spettante a . su una costruzione ad uso residenziale costituita da villa su tre livelli, catastalmente suddivisa in due abitazioni, della superficie commerciale complessiva di 506,60 mq. oltre a quella di due terrazzi di 18,70 mq., della soffitta di 125,00 mq., del garage di 23,20 mq.; è dotata di terreno recintato, coperto prevalentemente da vegetazione arborea con piccola parte attrezzata a giardino, con ingresso e viabilità pedonale e carrabile, della superficie catastale al netto dell'area di sedime del fabbricato di Ha. 00.47.70.

Il lotto risulta ubicato in Strada Santa Lucia Canetole n. 6/E, località San Marco, Comune di Perugia; l'accesso è esercitato con servitù di passaggio su proprietà del confinante.

Sul lotto è vietata ogni forma di nuova edificazione (Art. 28 TUNA) ed è presente il vincolo paesaggistico e il vincolo idrogeologico.

La villa è stata edificata in forza di licenza edilizia e presenta l'autorizzazione di abitabilità; è stata accertata una difformità nella rappresentazione planimetrica catastale di alcuni divisori interni.

La villa, in buone condizioni di manutenzione e conservazione si sviluppa su tre livelli di piano collegati da una scala interna, quali:

**PIANO SEMINTERRATO:** è composto da vano scala, fondo, disimpegno con centrale termica, salone, cucina, camera con bagno, garage .

**PIANO TERRA:** è composto da ingresso, salotto con scala a vista, soggiorno, sala da pranzo, office, cucina, lavanderia, corridoio, tre camere da letto matrimoniali di cui una dotata di bagno privato, camera da letto singola con bagno privato, bagno comune.

**PIANO SOTTOTETTO:** è composto da studio con accesso a due terrazzi, una soffitta.

Il bene è catastalmente così identificato:

### Garage al piano Seminterrato:

N.C.E.U. Comune di Perugia, **foglio 192 particella n. 128 Sub. 1** - Zona Censuaria 2 - Categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 25 mq. - Rendita €. 32,28; Indirizzo: frazione San Marco Canetola, Santa Lucia - piano terra.

### Abitazioni ai Piani Seminterrato - Terra - Sottotetto:

N.C.E.U. Comune di Perugia, **foglio 192 particella n. 128 Sub. 2** - Zona Censuaria 2 - Categoria A/7 - Classe 4 - Consistenza 11,5 vani - Rendita €. 1.069,07; Indirizzo: frazione San Marco Canetola, Santa Lucia - piano terra/primo.

N.C.E.U. Comune di Perugia, **foglio 192 particella n. 128 Sub. 3** - Zona Censuaria 2 - Categoria A/7 - Classe 3 - Consistenza 7 vani - Rendita €. 542,28; Indirizzo: frazione San Marco Canetola, Santa Lucia - piano terra/primo.

### Terreno:

N.C.T. Comune di Perugia, **foglio 192 particella n. 128**, Qualità: ENTE URBANO; Superficie Ha. 00.21.60



N.C.T. Comune di Perugia, **foglio 192, particella n. 226**, Qualità: BOSCO CEDUO - Classe 3 - Superficie Ha. 00.29.10 - Reddito Domenicale €. 0,90, Reddito Agrario €. 0,15.

*Intestatari:*

nato a il , per i diritti di proprietà per 1/9

nata a il , per i diritti di proprietà per 1/9

nato a il , per i diritti di proprietà per 1/9

nata negli il , per i diritti di proprietà per 6/9

Confinanti:

Il bene è occupato dalla signora , ivi residente e dalla signora in qualità di comproprietari.

**Al prezzo base di €. 76.750,00  
(euro settantaseimilasettecentocinquanta/00)**

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia lì, 26 giugno 2015

**Il C.T.U.**

**(Dott. Ing. Guido Capuccini)**



## **ALLEGATI**

### **Lotto n. 2**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Mappa Censuaria, Planimetrie e Visure catastali, Cartografia del P.R.G.;
- 3) Grafici di Progetto;
- 4) Autorizzazione di Abitabilità;
- 5) Atto di Provenienza;
- 6) Visure ipocatastali aggiornate;
- 7) Bando di Vendita;
- 8) Ordinanza di Divisione;

**Il C.T.U.**

**(Dott. Ing. Guido Capuccini)**



