

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Francesca Altrui

Esecuzione immobiliare n. 459/2015

promossa da

CONDOMINIO VIA SILVIO PELLICO N. 2

- difeso dall'Avv. [REDACTED]

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con Ordinanza del 7 novembre 2016 il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Altrui, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Dr. Agr. Massimo Alberti, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Perugia con il n. 178 e con studio in Perugia, Via Mario Angeloni, 80/B.

Il giorno 21 novembre 2016, il sottoscritto, quale C.T.U., prestava giuramento di rito, mentre il Giudice dell'esecuzione formulava il seguente quesito:

“PROVVEDA

prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni

altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali

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

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc), delle

caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

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

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente(ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e

cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti, incidenti sull'attitudine edificatorio, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:

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

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

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

d. eventuali cause in corso.

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

nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e L. 724/94 e dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

8) *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del*

Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 9) 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, ect..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*

- 10)** *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 11)** *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- 12)** *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da*

eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

13) *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

14) *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non

costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria).

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) *referire 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".*

Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio, dalla stessa fissata al 21 aprile 2017.

Ricevuto l'incarico, il tecnico procedeva all'esame della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare.

Con lettera raccomandata del 22 novembre 2016 (Allegato n. 1 con R.R.) inviata tramite P.E.C. all'Avv. XXXXXXXXXX

l'amministratore del condominio e all'esecutato presso i loro indirizzi, il tecnico comunicava che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali il giorno 6 dicembre 2016 ore 15,30 presso i beni oggetto di esecuzione in Comune di Perugia, dando appuntamento in Strada del Borghetto, 17.

Il giorno 6 dicembre 2016 avevano regolarmente inizio le operazioni peritali in Perugia Strada del Borghetto alla presenza del C.T.U. e dell'esecutato [REDACTED]

Durante il sopralluogo il C.T.U. ha preso visione dell'immobile e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proprietà, scattando alcune fotografie a colori che si allegano per meglio documentare lo stato dei luoghi.

Altri accessi su questa proprietà sono stati eseguiti in data 10 e 14 febbraio 2017, per prendere completa visione della proprietà, cioè anche dei terreni, ed eseguire il rilievo del campo da tennis da introdurre in mappa.

Il C.T.U. ha eseguito un altro sopralluogo il giorno 14 dicembre 2016 presso l'immobile in Via Mario Angeloni n. 48 accompagnato dal figlio dell'esecutato [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA'

Nell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. [REDACTED] del 26 novembre 2015, risulta che " ... tanto premesso **CONDOMINIO - PERUGIA - VIA SILVIO PELLICO N. 2**, in persona dell'amministratore pro-tempore signora [REDACTED] così come sopra rappresentato, difeso e

domiciliato

DICHIARA

di voler sottoporre ad esecuzione immobiliare i seguenti cespiti
immobiliari:

1. immobili di comproprietà nella misura di 1/2 di Sargentini

Bruno siti nel Comune di Perugia, Strada di Prepo n. 17 e
precisamente:

a) cespite immobiliare distinto al Catasto Fabbricati del
Comune di Perugia al foglio 269, part. 1057, sub 1,
piano T, categ. C/6, classe 3 cons. 40 m², R.C. euro
43,38.

b) cespite immobiliare distinto al Catasto Fabbricati del
Comune di Perugia al foglio 269, part. 1057, sub 2,
piano T, categ. A/7, classe 2, cons. 7 vani, R.C. euro
451,90.

c) cespite immobiliare distinto al Catasto Fabbricati del
Comune di Perugia al foglio 269, part. 1057, sub 3,
piano 1-2, categ. A/7, classe 4, cons. 11,5 vani, R.C.
euro 1.069,07.

d) cespite immobiliare distinto al Catasto Fabbricati del
Comune di Perugia al foglio 269, part. 1057, sub 4,
piano T, categ. C/6, classe 3, cons. 65 m², R.C. euro
70,50.

e) cespite immobiliare distinto al Catasto Terreni del
Comune di Perugia al foglio 269, part. 141, qualità

SEMIN. ARBOR., classe 3, are 21, ca, 17, reddito
domenicale 9,84, reddito agrario 10,39.

f) cespite immobiliare distinto al Catasto Terreni del
Comune di Perugia al foglio 269, part. 345, qualità
SEMIN. ARBOR., classe 2, are 01, ca, 30, reddito
domenicale 0,91, reddito agrario 0,70.

g) cespite immobiliare distinto al Catasto Terreni del
Comune di Perugia al foglio 269, part. 448, qualità
ULIVETO, classe 3, are 28, ca, 26, reddito domenicale
2,19, reddito agrario 2,19.

2. Cespite immobiliare di piena proprietà di Sargentini Bruno
sito in Perugia, Via Mario Angeloni n. 48 piano 2, distinto
al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia al foglio 252,
part. 63, sub 15, piano 2, categ. A/3, classe 5 cons. 5 vani,
R.C. euro 438,99.”.

La proprietà all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale
di Perugia - Territorio risulta, **al momento del pignoramento**,
così censita al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Perugia, come
segue:

LOTTO n. 1 (diritti di 1/2):

- **N.C.T. foglio n. 269, particella n. 1057**, Ente Urbano,
superficie 2.892 mq.;
- **N.C.E.U. foglio n. 269, particella n. 1057 sub 1**, Cat. C/6,
classe 3, consistenza 40 m², rendita € 43,38;

- **N.C.E.U. foglio n. 269, particella n. 1057 sub 2, Cat. A/7,**

classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 239 m²,

totale escluse aree scoperte 239 m², rendita € 451,90;

- **N.C.E.U. foglio n. 269, particella n. 1057 sub 3, Cat. A/7,**

classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita € 1.069,07;

- **N.C.E.U. foglio n. 269, particella n. 1057 sub 4, Cat. C/6,**

classe 3, consistenza 65 m², superficie catastale totale 72 m²,

rendita € 70,50;

- **N.C.T. foglio n. 269, particella n. 141, semin arbor, classe 3,**

mq. 2.117, R.D. € 9,84, R.A. € 10,39;

- **N.C.T. foglio n. 269, particella n. 345, semin arbor, classe 2,**

mq. 130, R.D. € 0,91, R.A. € 0,70;

- **N.C.T. foglio n. 269, particella n. 448, uliveto, classe 3, mq.**

2.826, R.D. € 2,19, R.A. € 2,19;

Questi beni risultano intestati a:

- Catoni Liliana, nata a Paciano il 04/05/1945, proprietà per 1/2;

- Sargentini Bruno, nato a Panicale il 04/09/1939, proprietà per

1/2.

Si veda:

- Certificato catastale (Allegato n. 2);

- Planimetria catastale – vax (Allegato n. 3);

- Planimetria catastale foglio n. 269 particella n. 1057 sub 1,
in scala 1:200 (Allegato n. 4).

- Planimetria catastale foglio n. 269 particella n. 1057 sub 2,
di n. 2 fogli, in scala 1:200 e 1:100 (Allegato n. 5);

- Planimetria catastale foglio n. 269 particella n. 1057 sub 3,
in scala 1:200 (Allegato n. 6);

- Planimetria catastale foglio n. 269 particella n. 1057 sub 4,
in scala 1:100 (Allegato n. 7);

**Il C.T.U. si è subito reso conto della non
corrispondenza delle planimetrie catastali del lotto n. 1
relativo al fabbricato residenziale in Via Borghetto di Prepo,
per cui il C.T.U. ha eseguito pratica DOCFA per:**

**A. diversa ripartizione interna degli spazi al piano
interrato (particella 1057 sub 2).**

**B. diversa ripartizione interna degli spazi al piano
interrato, al piano terra e al piano primo (particella
1057 sub 3).**

**C. Introduzione in mappa del campetto di calcio/tennis
con aumento della superficie della particella 1057 in
danno della confinante particella 448 C.T. che ora ha
preso il numero 1315.**

**Tenendo conto di queste variazioni verrà redatta la
stima e il bando di vendita.**

Per chiarezza ora il C.T.U. riporta gli attuali estremi
catastali dell'intera proprietà del lotto n. 1 con le variazioni
introdotte dalle pratiche n. 3 DOCFA eseguite:

- **N.C.T. foglio n. 269, particella n. 1057, Ente Urbano,**

superficie 3.635 mq. (Allegato n. 8);

- **N.C.E.U. foglio n. 269, particella n. 1057 sub 1, Cat. C/6,**

classe 3, consistenza 40 m², rendita € 43,38;

- **N.C.E.U. foglio n. 269, particella n. 1057 sub 2, Cat. A/7,**

classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 239 m²,

totale escluse aree scoperte 239 m², rendita € 451,90. Si

produce nuova planimetria in scala 1:200 (Allegato n. 9) e

nuovo certificato catastale (Allegato n. 10);

- **N.C.E.U. foglio n. 269, particella n. 1057 sub 8, Cat. A/7,**

classe 5, consistenza 14,5 vani, superficie catastale totale 395

m², totale escluse aree scoperte 377 m², rendita € 1.572,61. Si

produce nuovo certificato catastale (Allegato n. 11) e nuova

planimetria catastale in scala 1:200 (Allegato n. 12);

- **N.C.E.U. foglio n. 269, particella n. 1057 sub 4, Cat. C/6,**

classe 3, consistenza 65 m², superficie catastale totale 72 m²,

rendita € 70,50;

- **N.C.E.U. foglio n. 269, particella n. 1057 sub 10, Cat C/4,**

classe U, consistenza 627 m², superficie catastale totale 625

m². Si veda introduzione in mappa del campo calcio/tennis,

planimetria in scala 1:2000 (Allegato n. 13) e nuovo certificato

catastale (Allegato n. 14).

- **N.C.T. foglio n. 269, particella n. 141, semin arbor, classe 3,**

mq. 2.117, R.D. € 9,84, R.A. € 10,39;

- **N.C.T. foglio n. 269, particella n. 345, semin arbor, classe 2,**

mq. 130, R.D. € 0,91, R.A. € 0,70;

- **N.C.T. foglio n. 269, particella n. 1315**, uliveto, classe 3, mq.

2.083, R.D. € 1,61, R.A. € 1,61 (Allegato n. 15);

Si produce:

- elaborato planimetrico del foglio 269 particella 1057

(Allegato n. 16);

- nuova vax in scala 1:2000 dove risulta introdotto in mappa

il campetto/tennis (Allegato n. 17).

LOTTO n. 2 (diritti 1000/1000):

- **N.C.E.U. foglio n. 252, particella n. 63 sub 15**, Cat. A/3,

classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 126 m²,

totale escluse aree scoperte 126 m², rendita € 438,99;

Questo bene risulta intestato a [REDACTED] nato a

[REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1000/1000

Si veda:

- Certificato catastale (Allegato n. 18);
- Planimetria catastale foglio n. 252 particella n. 63 sub 15, in scala 1:200 (Allegato n. 19);

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

Lotto n. 1 (diritti di proprietà per 1/2)

Strada Borghetto di Prepo n. 17 (Perugia)

La proprietà (tutta recintata con paletti in ferro e rete metallica) si trova in Via Borghetto di Prepo nella immediata periferia di Perugia servita da strada asfaltata piuttosto stretta; la zona è caratterizzata da insediamenti abitativi tipo ville con aree

di rispetto adibite a giardino o parco come rilevabile dalla planimetria allegato n. 3

Si accede alla proprietà da cancello in ferro largo circa mt. 3 sostenuto da due colonne in laterizio (foto n. 1); la strada interna di proprietà che consente l'accesso al fabbricato è larga circa mt. 3,80 con manto di catrame in cattivo stato.

La proprietà del lotto n. 1 è censita al **N.C.E.U. foglio n. 269 particella n. 1057 sub 1, 2, 3 e 4** che ora vengono così descritte, dopo aver precisato che per dette U.I. (per le porzioni abitative) esiste una sola centrale termica e che la copertura del tetto dell'intero fabbricato è in laterizio con relative grondaie; ovviamente **non esiste condominio**:

* **part. 1057 sub 1** distingue al piano seminterrato un garage che insiste su un fabbricato di maggior consistenza.

* **part. 1057 sub 2**: il piano seminterrato distingue una porzione di fabbricato adibito a civile abitazione con cucina, soggiorno, dispensa e wc; completano il piano interrato una centrale termica e una cantina. Tutto il piano è poco illuminato ed il soggiorno prende luce da una finestra rettangolare protetta da inferriata esterna; l'altezza utile è di mt. 3,00 e il pavimento è in mattonelle in cotto (foto n. 2)

Il soggiorno ha una particolarità, infatti il soffitto è stato realizzato, al fine di migliorarne l'acustica, con rivestimento di cartoni pressati utilizzati normalmente per l'imballo di uova fresche (foto n. 3). La centrale termica, la dispensa, il wc sono

privi di finestre.

Con sviluppo al solo **piano terra** su corpi staccati si distingue una **legnaia** (foto n. 4) a base rettangolare con altezza utile di mt. 2,90, con copertura con solaio in latero-cemento con sovrastante manto di copertura in mattonelle di cm. 30 x 20; con accesso protetto da cancello metallico.

La **serra**, con forma rettangolare, posizionata in aderenza al fabbricato garage (sub 4), è stata realizzata con ampia vetratura sul lato sud (foto n. 5) e solai in SAP non intonacati (foto n. 6).

* **part. 1057 sub 3**: questa U.I. si articola in piano terra e primo piano collegati tra loro con scala interna in legno.

Il piano terra dispone di un piazzale esterno in pietrame confinante con un portico che si sviluppa su tre lati del fabbricato (foto n. 7 e 8) con soffitto ricoperto in legno.

Il **piano terra** è formato da un soggiorno, pranzo, una cucina, n. 4 camere, n. 1 studio, n. 1 ripostiglio, n. 3 bagni ed n. 1 wc.

Il pavimento della zona notte è in moquette e sul soggiorno (foto n. 9) e pranzo in parquet; nella cucina (foto n. 10) e contiguo ripostiglio il pavimento è in mattonelle bianche di cm. 30 x 30. Tutti i pavimenti sono in buone o discrete condizioni, anche se manifestano fenomeni di usura specialmente sul parquet.

Il soggiorno è caratterizzato dall'avere due grandi vetrate realizzate con vetri doppi non coibentati. Le altre finestre del

piano hanno vetri coibentati ed infissi in legno.

Al **piano primo** si distingue una soffitta in parte abitabile costituita da un soggiorno (foto n. 11) e una camera da letto con pavimento in legno e wc a tetto realizzato con elementi di ferro e tavelloni al grezzo (foto n. 12), con altezza massima di mt. 2,60; dalla camera si accede ad un piccolo terrazzo con pavimento in mattonelle (foto n. 13). Sul lato opposto di questa zona la soffitta è occupata da muricci a sostegno del tetto.

* **part. 1057 sub 4:** distingue un garage costituito da un locale di forma quasi quadrata, con due porte metalliche (foto n. 14), pavimento industriale (foto n. 15) e infiltrazioni sul soffitto (foto n. 16); la copertura è costituita da un sovrastante lastricato. Questo garage, provvisto di impianto elettrico, si trova in mediocri condizioni di stato d'uso.

* **Tennis:** si trova ad ovest del fabbricato principale ed insiste sulla particella n. 448 del foglio n. 269; ha dimensioni di mt. 36,50 x 17,20 ed è delimitato da un muretto in cemento alto mediamente circa cm. 40-50 su cui sono infissi pali in ferro che reggono rete metallica alta circa mt. 3,40.

Sul campetto, che sembra in completo disuso (foto n. 17), erano tracciate strisce che delimitano il campo da tennis e due porte metalliche per il calcetto. I lati nord ed ovest sono perimetrati da siepi (foto n. 18).

Il campo da gioco, in catrame, è in cattivo stato di conservazione, sconnesso e deteriorato su più punti e con

fenditure sul campo da gioco larghe anche cm. 4 dove si è sviluppata una vegetazione spontanea (foto n. 19 e 20).

- N.C.T. foglio n. 269 particelle n. 141, 345, 448

Su queste particelle, si contano circa 40 olivi in buono stato vegetativo (foto n. 21 e 22) oltre a pini, cipressi, abeti e siepi di alloro che contribuiscono a trattenere il terreno che è in pendio accentuato. La superficie del terreno è per lo più coperta da un cotico vegetale naturale che si è sviluppato e radicato nel tempo.

Lotto n. 2

- N.C.E.U. foglio n. 252 particella n. 63 sub 15 – Via Mario

Angeloni n. 48 – proprietà 1/1

L'immobile si trova in Perugia quartiere Fontivegge Via Mario Angeloni n. 48 al secondo piano di un fabbricato di maggior consistenza, con affaccio su Via Breve e su Via Mario Angeloni (foto n. 23); in questo lato il tinteggio esterno si presenta fortemente degradato con evidenti distacchi (foto n. 24).

Il portone d'ingresso in legno (con apertura elettrica) introduce in un vasto ingresso con mattonelle in graniglia di cm. 25 x 25 con fregi di colore giallo e bianco.

La scala che conduce ai vari piani (non c'è ascensore) è in pietra larga mt. 1,25 con ringhiera di protezione in ferro alta circa cm. 95 e corrimano in legno (foto n. 25).

Un portone in legno, non blindato introduce nell'appartamento formato da un ingresso e contiguo disimpegno,

una cucina, tre camere e wc.

Tutti i pavimenti sono in mattonelle di legno di cm. 15 x 15, ciascuna mattonelle formate da più listelli con battiscopa; in più punti questo pavimento si presenta fortemente usurato o danneggiato (foto n. 26 e 27).

Il soffitto, intonacato, è realizzato con travi in ferro e volticine (foto n. 28); l'altezza utile è di mt. 3,35 circa.

Il wc è formato da tazza, lavandino, bidet e piatto doccia, con rivestimento fino a mt. 2,20 circa (foto n. 29).

Tutti gli impianti sono sotto traccia ad eccezione di due tratti di fili elettrici realizzati all'esterno dell'intonaco.

L'impianto di riscaldamento, con radiatori, è alimentato da una caldaia a metano (foto n. 30) alloggiata nel disimpegno in prossimità della porta del wc.

Le porte interne sono in legno, come pure le finestre, con vetri semplici, e persiane, in mediocre stato di conservazione; l'appartamento è dotato di citofono.

Tutte le superfici degli immobili vengono precisate nella tabella di stima.

CONCESSIONI EDILIZIE, CONDONI E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Lotto n. 1

Il fabbricato principale è stato realizzato con le seguenti concessioni e varianti rilasciate dal Comune di Perugia.

- Concessione Edilizia n. 1173 del 17.10.1972;

- Variante n. 505 del 17.04.1973;

- Variante n. 145 del 28.03.1974;

- L'abitabilità è stata concessa il 23.06.1974 protocollo n. 11529;

Il garage e la serra sono stati edificati:

- Concessione edilizia n. 1569 dell'8.09.1983;

- Variante n. 997 del 15.05.1987.

La legnaia è stata oggetto di:

- Sanatoria n. 2731 del 5.05.1989.

Il Comune di Perugia in data 14.02.2017 ha rilasciato certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 20) da cui risulta che i terreni attualmente ricadono:

- In parte zona di completamento "B1";

- In parte in zona residenziale unitaria "ZR1" – Toppo Fontanelle;

- In parte area agricola urbana di elevato valore paesaggistico-ambientale "EpaU".

Lo stesso C.D.U. precisa che le aree in questione sono sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 art. 136 lett. C) e d) ed alle prescrizioni di cui alla D.G.R. 1066/99 e successive modifiche e integrazioni.

Tennis e calcetto

Questa struttura è risultata non introdotta in mappa e risulta abusiva; in merito il C.T.U. ha avuto un colloquio con il [REDACTED]

██████████ Tecnico Istruttore U.O. edilizia privata del Comune di Perugia. Da quanto accertato il calcetto è condonabile perché “pertinenza residenziale” di un contiguo fabbricato come da chiarimento della Regione Umbria – Giunta Regionale del 1 luglio 2010.

L’opera è condonabile con oblazione di € 1.000,00 oltre a spese tecniche per la domanda e presentazione dei grafici, quantificati dal C.T.U. in € 450,00. In definitiva l’importo complessivo di € 1.450,00 verrà portato in detrazione sul valore stimato.

Lotto n. 1 – affitto in corso

Durante il sopralluogo del 6 dicembre 2016 l’esecutato comunicava al C.T.U. l’esistenza di un contratto di affitto di locazione ad uso abitativo ultranovennale con durata dal 1 dicembre 2014 al **30 novembre 2029**, trascritto a Perugia il 5 dicembre 2014 ai numeri 25314/19383.

Il contratto di affitto non è per l’intera proprietà ma limitato alla seguente porzione immobiliare: **“foglio 269 particella 1057 sub 3** Strada di Prepo n. 17 **piani 1-2** categ. A/7 classe 4 cons. 11,5 vani R.C. euro 1.069,07, aventi come beni comuni non censibili le particelle 1057 sub 5 (vano scale e centrale termica) e 1057 sub 7 (corte)”.

Controllato quanto sopra il C.T.U. ha accertato che il bene comune non censibile riferito alla particella n. 1057 sub 5 non include la centrale termica, poiché questa è rappresentata nel

grafici della particella n. 1057 sub 2.

Lotto n. 2 –concessioni edilizie

Da quanto è stato possibile accertare non risulta concessione edilizia o certificato di abitabilità per questa proprietà, per cui si ritiene che la costruzione sia anteriore al 1 settembre 1967.

Lotto n. 2 – contratto di affitto

L'U.I. in questione è stata affittata dall'esecutato alla sig.ra Quispe Puquio Yesenia Mirtha con contratto di locazione ad uso abitativo della durata di 16 mesi appunto dal 1 luglio 2016 fino al 30 ottobre 2017 e si potrà rinnovare per un altro anno.

Detto contratto risulta registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia il 12 luglio 2016 al n. 7789 Mod. 3T.

Il C.T.U. rileva che detto contratto è stato stipulato successivamente al pignoramento trascritto a Perugia il 28 dicembre 2015 al n. 20539 e per tanto non è opponibile alla procedura in corso.

Lotto n. 2 – passività per quote condominiali non pagate

Con dichiarazione del 14 marzo 2017 (Allegato n. 21) la [REDACTED] amministratore pro-tempore del condominio di Via Mario Angeloni, 48, in persona della Sua Rappresentante Legale [REDACTED] ha dichiarato, su richiesta del C.T.U., che "il condomino [REDACTED] proprietario di una unità immobiliare nel condominio in parola è attualmente debitore per l'importo complessivo di € 1.676,18 (milleseicentosettantasei/18)

per quote condominiali scadute”.

PASSAGGI DI PROPRIETA' NEL VENTENNIO

Dal certificato notarile ipo-catastale del 12 febbraio 2016 a firma del notaio Piergentile Corneli di Perugia, risulta quanto segue:

“Descrizione dei beni nella nota di trascrizione del pignoramento:

Unità negoziale 1: Catasto Fabbricati del Comune di Perugia: foglio **269**, particelle: **1057 sub 1, C/6, 1057 sub 2, A/7, 1057 sub 3, A/7, 1057 sub 4, C/6.**

Nel Catasto Terreni del Comune di Perugia: foglio **269**, particelle: **141, 345 e 448.**

Per i diritti di un mezzo di comproprietà contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Unità negoziale 2: Catasto Fabbricati del Comune di Perugia: foglio **252**, particella **63 sub 15, A/3**, per la piena proprietà contro il medesimo [REDACTED]

Attuale censimento catastale

Alla data dell'11 febbraio 2016, le descritte porzioni immobiliari risultano censite al catasto del Comune di Perugia come segue:

Unità immobiliare 1:

* al Catasto Fabbricati: foglio 269, particelle:

- **1057 sub 1**, p.t., Cat. C/6, cl. 3, mq. 40, rendita euro 43,38;

- **1057 sub 2**, p.t., Cat. A/7, cl. 2, vani 7, superficie catastale

totale mq. 239, rendita euro 451,90;

- **1057 sub 3**, p.1-2, Cat. A/7, cl. 4, vani 11,5, rendita euro 1.069,07;

- **1057 sub 4**, p.t., Cat. C/6, cl. 3, mq. 65, superficie catastale totale mq. 72, rendita euro 70,50.

Le particelle sono state costituite rispettivamente dalla soppressione delle particelle 141 sub 1, 141 sub 2, 141 sub 3 e 141 sub 4, per allineamento mappe del 25 ottobre 2010.

* Al Catasto Terreni: **foglio 269**, particelle: **141**, are 21.17, r.d. euro 9,84, r.a. euro 10,39; **345**, are 01.30, r.d. euro 0,91, r.a. euro 0,70 e **448**, are 28,26, r.d. euro 2,19, r.a. euro 2,19.

In ditta a:

1 [redacted] nata a [redacted]
[redacted] (1) proprietà per 1/2

2 [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] (1) proprietà per 1/2

Unità Negoziale 2:

al Catasto Fabbricati: foglio 252, particella 63 sub 15, p.2, Cat. A/3, cl. 5, vani 5, superficie catastale totale mq. 126, rendita euro 438,99.

In ditta a [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
SRGBRN39P04G308W* (1) proprietà per 1000/1000.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto **Piergentile Corneli**, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio dei Distretto di questa città, esaminati i documenti e

consultati i registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio di Perugia, fino al 28 dicembre 2015 (data di trascrizione del pignoramento),

certifica

in base a detti documenti e registri, assumendone le piena responsabilità, che:

1) i beni descritti all'unità negoziale 1 risultavano intestati a

██████████ nato a ████████ il ████████ e a

██████████ nata a ████████ il ████████ per diritti di

comproprietà di un mezzo ciascuno, per averli ricevuti:

- in parte con atto di compravendita ai rogiti del Notaio

Francesco Duranti di Perugia in data 28 settembre 1972, trascritto

a Perugia il **14 ottobre 1972 al n. 10272** di formalità, da parte di

Biscarini Francesca nata a Perugia il 1 giugno 1902;

- in parte con atto di compravendita ai rogiti del Notaio

Francesco Alcini di Perugia in data 24 maggio 1979, trascritto a

Perugia il **23 giugno 1979 al n. 7658** di formalità da parte di

Belluigi Maria Letizia nata a Roma il 12 febbraio 1926 e Belluigi

Bruno nato a Roma il 17 febbraio 1924;

2) il bene descritto all'unità immobiliare 2 risultava intestato

per la piena proprietà a ██████████ per averlo acquistato

con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Leonardo Pecchioli

di Perugia il 4 gennaio 1984, trascritto a Perugia il **23 gennaio**

1984 al n. 1612 di formalità da parte di ██████████ nato a

██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ████████ il ████████

GRAVAMI PER TRASCIZIONI:

1) locazione ultranovennale ai rogiti del Notaio Alfredo Caiazza di Perugia in data 12 novembre 2014, trascritta a Perugia il **5 dicembre 2014 al n. 19383 di formalità**, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e contro

[REDACTED] e [REDACTED] L'immobile è concesso in

locazione per la durata di anni 15 a decorrere dal 1 dicembre

2014 con rinnovo tacito annuale, per il canone annuo di euro

6.600,00, gravante l'unità immobiliare in Perugia, Strada di

Prepo n. 17, censita al Catasto Fabbricati al foglio 269 con la

particella 1057 sub 3;

2) verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il

28 dicembre 2015 al n. 20539 di formalità emesso dal Tribunale

di Perugia il 10 dicembre 2015, rep 7072, a favore di

Condominio Perugia Via Silvio Pellico 2, contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante le particelle di cui alla descrizione iniziale.

GRAVAMI PER ISCRIZIONI

1) ipoteca volontaria iscritta a Perugia il **30 giugno 2009 al n.**

3942 di formalità, per euro 1.000.000,00 in favore di Unicredit

Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, a garanzia di mutuo ai

rogiti del Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy di Perugia in data

29 giugno 2009, contro [REDACTED] gravante, tra l'altro, la

particella 63 sub 15, del foglio 252;

2) ipoteca volontaria iscritta a Perugia il **13 gennaio 2011 al n.**

143 di formalità, per euro 560.000,00, in favore di Unicredit S.p.A., con sede a Roma, a garanzia di mutuo ai rogiti del Notaio Francesco Alberti di Perugia in data 11 gennaio 2011, contro [REDACTED] gravante, tra l'altro, la particella 63 sub 15, del foglio 252;

3) ipoteca giudiziale iscritta a Perugia il **9 luglio 2015 al n. 2150 di formalità**, per euro 525.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 30 aprile 2015, rep. 1511/2015, in favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante, tra l'altro, tutte le particelle di cui alla descrizione iniziale;

4) ipoteca giudiziale iscritta a Perugia il **9 luglio 2015 al n. 2151 di formalità**, per euro 172.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 30 aprile 2015, rep. 1511/2015, in favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante, tra l'altro, tutte le particelle di cui alla descrizione iniziale.”

GRAVAMI

Dalla certificazione notarile allegata al fascicolo d'ufficio, risultano i seguenti gravami:

Trascrizioni

1) locazione ultranovennale ai rogiti del Notaio Alfredo Caiazza

di Perugia in data 12 novembre 2014, trascritta a Perugia il **5 dicembre 2014 al n. 19383 di formalità**, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e contro

[REDACTED] L'immobile è concesso in locazione per la durata di anni 15 a decorrere dal 1 dicembre

2014 con rinnovo tacito annuale, per il canone annuo di euro

6.600,00, gravante l'unità immobiliare in Perugia, Strada di

Prepo n. 17, censita al Catasto Fabbricati al foglio 269 con la

particella 1057 sub 3;

2) verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il

28 dicembre 2015 al n. 20539 di formalità emesso dal Tribunale

di Perugia il 10 dicembre 2015, rep 7072, a favore di

Condominio Perugia Via Silvio Pellico 2, contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante le particelle di cui alla descrizione iniziale.

Iscrizioni

1) ipoteca volontaria iscritta a Perugia il **30 giugno 2009 al n.**

3942 di formalità, per euro 2.000.000,00, in favore di Unicredit

Banca di Roma S.p.A., con sede in Roma, a garanzia di mutuo ai

rogiti del Notaio Paolo Efsio Anedda Angioy di Perugia in data

29 giugno 2009, contro [REDACTED] gravante, tra l'altro, la

particella 63 sub 15, del foglio 252;

2) ipoteca volontaria iscritta a Perugia il **13 gennaio 2011 al n.**

143 di formalità, per euro 560.000,00, in favore di Unicredit

S.p.A., con sede a Roma, a garanzia di mutuo ai rogiti del Notaio

Francesco Alberti di Perugia in data 11 gennaio 2011, contro

[redacted] gravante, tra l'altro, la particella 63 sub 15, del foglio 252;

3) **ipoteca giudiziale** iscritta a Perugia il **9 luglio 2015 al n. 2150 di formalità**, per euro **525.000,00**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 30 aprile 2015, rep. 1511/2015, in favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [redacted] e [redacted] gravante, tra l'altro, tutte le particelle di cui alla descrizione iniziale;

4) **ipoteca giudiziale** iscritta a Perugia il **9 luglio 2015 al n. 2151 di formalità**, per euro **172.000,00**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia in data 30 aprile 2015, rep. 1511/2015, in favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, contro [redacted] e [redacted] gravante, tra l'altro, tutte le particelle di cui alla descrizione iniziale.

Dalla ricerca effettuata in data 27 dicembre 2016 non risultano altre trascrizioni e iscrizione a nome di [redacted]

CRITERI E METODOLOGIA VALUTATIVA, VALUTAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Premesso che il fabbricato è **privo di condominio e che è abitato solo in parte dall'esecutato**, il tecnico procederà alla

stima e alla redazione del bando di vendita di tutta la proprietà in

Via Borghetto di Prepo, appunto **“lotto n. 1”**.

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo nel modo che segue:

- si sono eseguite le misurazioni della proprietà urbana al netto delle mura perimetrali;
- per i fabbricati si è adottato il parametro tecnico del “metro quadrato di superficie”;
- si è stabilito il valore unitario in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- la valutazione viene eseguita nello stato di fatto come riferito con la presente relazione tecnica.

• **per il lotto n. 1:**

per il sub n. 8 (piano terra e primo) si è apportata la detrazione del 25% sul valore di stima tenendo conto dell'affitto in essere fino al 2029 e dell'importo del canone stesso;

Si detrae sempre dal valore capitale l'importo di € 1.450,00 a sanatoria del campetto di calcio/tennis.

- **per il lotto n. 2:** non si tiene conto dell'affitto in corso con scadenza al 30.10.2017, poiché stipulato successivamente al pignoramento trascritto a Perugia il 28.12.2015 al n. 20539.

Per individuare l'attuale valore di mercato della proprietà, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Perugia e comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria

esperienza professionale.

La stima dettagliata viene proposta nella successiva

“TABELLA N. 1”, di n. 2 pagine

LOTTO 1		mq	euro mq	totale euro
COMUNE DI PERUGIA STRADA DI PREPO N. 17 (PG)				
* DIRITTI DI PROPRIETA' ATTUALMENTE INTESTATI A: SARGENTINI BRUNO per 1/2				
N.C.E.U. - foglio di mappa n. 269 part. 1057				
Ente Urbano - valutato con i fabbricati		3.635	=	=
N.C.E.U. - foglio di mappa n. 269 part. 1057 sub 1				
* piano seminterrato				
garage		37,80	600,00	22.680,00
N.C.E.U. - foglio di mappa n. 269 part. 1057 sub 2				
* piano seminterrato				
abitazione		150,80	1.000,00	150.800,00
cantina		16,60	300,00	4.980,00
centrale termica		17,80	250,00	4.450,00
* piano terra				
leganaia		10,40	200,00	2.080,00
serra		16,10	250,00	4.025,00
N.C.E.U. - foglio di mappa n. 269 part. 1057 sub 8				
* piano terra				
abitazione		320,10	1.600,00	512.160,00
portico		115,00	400,00	46.000,00
* piano primo				
soffitta (abitabile)		51,40	900,00	46.260,00
soffitta con muricci		160,90	200,00	32.180,00
terrazzo		14,30	350,00	5.005,00
N.C.E.U. - foglio di mappa n. 269 part. 1057 sub 4				
* piano terra				
garage		61,80	600,00	37.080,00
N.C.E.U. - foglio n. 269 part. 1057 sub 10				
* tennis - calcetto (mt. 36,50 x 17,20) - a corpo		=	=	20.000,00
N.C.T. - foglio n. 269				
* particella n. 141 - semin arb - 3° classe		2.117		
* particella n. 345 - semin arb - 2° classe		130		
* particella n. 1315 - uliveto - 3° classe		2.083		
TOTALE TERRENI MQ.		4.330	10,00	43.300,00
RIEPILOGO LOTTO N. 1 - part. 1057				
* SUB 1				22.680,00
* SUB 2				166.335,00
* SUB 8 - euro 641.605,00 - 25% per affitto				481.203,00
* SUB 4 GARAGE				37.080,00
* SUB 10 TENNIS- CALCETTO				20.000,00
N.C.T. - foglio n. 269 mq. 4.330				43.300,00
VALORE LOTTO N. 1 EURO				770.598,00
a detrarre per sanatoria campetto tennis-calcio				1.450,00
Totale euro				769.148,00
Totale lotto n. 1 diritti di 1/2				384.574,00
LOTTO 2				
COMUNE DI PERUGIA VIA MARIO ANGELONI, 48				
* DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ATTUALMENTE INTESTATI A: SARGENTINI BRUNO per 1000/1000				
N.C.E.U. - foglio di mappa n. 252 part. 63 sub 15				
* piano secondo				
abitazione		110,80	1.000,00	110.800,00
a detrarre per canoni di affitto non pagati E. 1.676,18				1.676,18
TOTALE LOTTO 2 EURO				109.123,82

* * * * *

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.**ALLE PARTI**

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a mezzo e.mail, all'esecutato copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia della raccomandata che si allega alla sola relazione tecnica depositata, in originale, presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 23). Al legale del creditore procedente si è trasmesso il presente elaborato a mezzo PEC (allegato n. 24).

* * * * *

ELENCO ALLEGATI

n. 1 – lettera raccomandata del 22 novembre 2016 per inizio operazioni peritali inviata alle parti;

n. 2 – certificato catastale del lotto n. 1;

n. 3 – planimetria catastale – vax in scala 1:2000;


n. 4 – planimetria catastale, foglio n. 269 particella n. 1057 sub 1, in scala 1:200;

n. 5 – planimetria catastale, foglio n. 269 particella n. 1057 sub 2, in scala 1:200 e 1:100;

n. 6 – planimetria catastale, foglio n. 269 particella n. 1057 sub 3, in scala 1:200;

n. 7 – planimetria catastale, foglio n. 269 particella n. 1057 sub 4, in scala 1:100;

n. 8 – nuovo certificato catastale N.C.T. fg. 269 part. 1057;

n. 9 – nuova planimetria catastale in scala 1:200 fg. 269 part.
1057 sub 2;
n. 10 – nuovo certificato catastale N.C.E.U. fg. 269 part. 1057
sub 2;
n. 11 – nuovo certificato catastale N.C.E.U. fg. 269 part. 1057
sub 8;
n. 12 – nuova planimetria catastale in scala 1:200 fg. 269 part.
1057 sub 8;
n. 13 – planimetria catastale in scala 1:2000 introduzione in
mappa del campo da calcio/tennis;
n. 14 – nuovo certificato catastale N.C.E.U. fg. 269 part. 1057
sub 10;
n. 15 – nuovo certificato catastale N.C.T. fg. 269 part. 1315;
n. 16 – elaborato planimetrico in scala 1:500 del fg. 269 part.
1057;
n. 17 – nuova planimetria catastale – vax in scala 1:2000;
n. 18 – certificato catastale N.C.E.U. fg. 252 part. 63 sub 15;
n. 19 – planimetria catastale, foglio n. 252 particella n. 63 sub 15,
in scala 1:200;
n. 20 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
n. 21 – dichiarazione del 14 marzo 2017 rilasciata dalla

n. 22 – documentazione fotografica di n. 30 fotografie a colori;
n. 23 – copia e.mail di trasmissione della CTU all'esecutata;
n. 24 – accettazione e consegna PEC al legale del creditore

procedente per invio copia CTU;

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto
dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Si restituisce il fascicolo d'ufficio.

Perugia, 23 marzo 2017

Il C.T.U.

Dr. Agr. Massimo Alberti

