

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
TRIBUNALE DI PERUGIA

Terza Sezione

**Giudizio di Divisione R.G. 5162/2023**

Sig. Giudice:

***Dott.ssa Sara Fioroni***

PARTI

[REDACTED]  
**- attore principale -**

[REDACTED]  
**- attore principale -**

[REDACTED]  
**- convenuto principale -**

[REDACTED] [REDACTED]  
**- convenuto secondario -**

OGGETTO:

“nel giudizio di divisione per i lotti nn. 2 e 3, verifica dell’esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari, verifica dell’esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all’acquirente e aggiornamento della stima relativa all’intero bene”

Udienza fissata 16.05.2024 ore 10.30



\*\*\*\*\*

## Indice

1. Quesito	(pag.03)
2. Operazioni preliminari del Consulente Tecnico	(pag.04)
3. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli comproprietari	(pag.09)
4. Vincoli ed oneri opponibili all'acquirente	(pag.37)
5. Stima dell'intero bene	(pag.43)
6. Conclusioni	(pag.49)
7. Allegati	(pag.64)

\*\*\*\*\*



## 1. QUESITO

Con verbale di udienza del 29.02.2024, notificato a mezzo *PEC* in data 12.03.2024 dalla Cancelleria Civile del Tribunale di Perugia, l'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Sara Fioroni**, conferiva incarico al sottoscritto esperto stimatore Dott. Marco Gregori, iscritto presso la Camera di Commercio di Perugia quale intermediario in affari immobiliari al nr. PG-255203, al ruolo dei periti ed esperti presso la stessa Camera di Commercio al num. 603, accreditato presso il Borsino Immobiliare dell'Umbria ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia con il n. 2857 (e con l'iscrizione nr. 93 della domanda secondo la nuova Normativa nel "Portale Albo CTU, periti ed elenco Nazionale" del Ministero di Giustizia), con Studio in Perugia ([gregori.marco@pec.gmail.it](mailto:gregori.marco@pec.gmail.it)) di:

**(cit.) *"provveda (l'esperto stimatore) a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto di pignoramento, a verificare l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente e ad aggiornare la relazione di stima comprendente la stima dell'intero bene"*.**

Ricevuto l'incarico il Sottoscritto procedeva ad una complessiva ricognizione dei documenti presenti nel fascicolo telematico, ad eseguire nuova attività di verifica e quindi alla redazione della presente relazione.

\*\*\*\*\*



## 2. OPERAZIONI PRELIMINARI DEL CONSULENTE

### TECNICO

Occorre precisare che il presente giudizio civile scaturisce dalla Procedura Esecutiva nr. R.G. 169/2004 aperta nel medesimo Tribunale di Perugia (ed allo stato sospesa), nella quale lo Scrivente interveniva quale nominato CTU.

Gli immobili oggetto della predetta procedura e dell'odierno Giudizio di Divisione, erano e sono identificati come lotti 2 e 3, ovvero:

#### LOTTO 2

**(immobile A + immobile A.1 + Immobile A.2 + Immobile A.3)**

composto dagli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano

	<u>catasto</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>subalterno</u>	<u>destinazione</u>	<u>note</u>
A		39	127	15	A/2	graffato 728 Sub 6
A.1		39	127	16	F/5	graffato 728 Sub 7
A.2		39	127	11	C/2	
A.3		39	728	5	C/2	
		39	728	6		graffato 127 Sub 15
		39	728	7		graffato 127 Sub 16

#### e LOTTO 3

**(Immobile A.4)**

composto dall'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano

	<u>catasto</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>subalterno</u>	<u>destinazione</u>	<u>note</u>
A.4	Fabbricati	39	127	14	C/6	Confine virtuale



e risultavano (e tutt'ora risultano) catastalmente così intestati:

1. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per il **diritto di Proprietà di 1/2**;
2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] per il **diritto di Proprietà di 1/2**;

dati catastali derivanti da:

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 24/09/1985 – DI  
[REDACTED] Voltura n. 5767.1/1991 - Pratica n. 325741 in atti dal  
06/11/2001 (**all.nr.01** visure catastali storiche per immobile).

\*\*\*\*\*

Attività svolte in corso di Procedura Esecutiva

Con riguardo alle attività svolte nelle more della Procedura Esecutiva nr. R.G. 169/2004 lo Scrivente provvedeva, tra gli altri incumbenti, ad effettuare anche le seguenti indagini ipotecarie:

- a. **per ciascun immobile** (estesa anche alle rate di terreno collegate), utilizzando, quali dati per la ricerca, l'individuazione catastale all'epoca della verifica;
- b. **per soggetto** estendendo la ricerca anche agli omonimi individuati, utilizzando quali dati utili per la ricerca

**b.1** [REDACTED]

[REDACTED];

**b.2** [REDACTED]

[REDACTED];



b.3 [redacted]  
[redacted];

quale debitrice esecutata;

c. **per soggetto** estendendo la ricerca agli omonimi individuati,  
utilizzando quali dati utili per la ricerca

c.1 [redacted]  
[redacted] Codice fiscale – non indicato -;

c.2 [redacted]  
[redacted]  
[redacted];

quale de cuius fratello della debitrice esecutata (e della comproprietaria) e  
precedente proprietario per la quota di diritti di 1/3 (segnalando al riguardo  
la necessità di “regolarizzare” le pratiche amministrative inerenti la  
successione del medesimo Sig. [redacted]);

d. **per soggetto** estendendo la ricerca anche agli omonimi individuati,  
utilizzando quali dati utili per la ricerca

d.1 [redacted]  
[redacted] Codice fiscale non indicato;

d.2 [redacted]  
[redacted]  
[redacted];

quale comproprietaria (e per la quale, lo Scrivente, non dava evidenza  
dell’attività svolta, pur verificate le formalità a suo nome, poichè queste non



risultavano incidenti con le attività di procedura ad eccezione di quanto segnalato con riguardo alla dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] ed alla continuità delle trascrizioni).

Il Perito inseriva tra gli allegati anche la documentazione completa delle ricerche effettuate.

In esito alle predette verifiche poteva concludersi (cit. perizia di stima del 12.06.2023 e successivo documento integrativo del 11.11.2023):

“Sugli immobili oggetto di stima (lotti 2 e 3) successivamente alla TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2004 - Registro Particolare 12392 Registro Generale 19556 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MARSCIANO (PG) **NON risultano iscritti ulteriori gravami** dovendosi inoltre ritenere l'ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/2002 - Registro Particolare 2672 Registro Generale 12855 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per immobili siti in MARSCIANO (PG) riferita ai beni facenti parte del Lotto 1 poi venduti a seguito di pubblica vendita nel 2022”.

Lo Scrivente, inoltre, sempre riferendosi alla propria relazione del 12.06.2023 specificava (cit.) “..omissis..Si richiama, tuttavia, solo per ultronea chiarezza, quanto relazionato in risposta al precedente quesito 4) con riguardo allo stato di occupazione dell'immobile, e quanto relazionato in merito alla provenienza, per la quale appare mancante la trascrizione della dichiarata successione in morte del Sig. [REDACTED]. In merito a tale



punto si riporta anche quanto relazionato nella precedente CTU ovvero  
“..omissis.. i rimanenti beni distinti con le particelle n° 127/11, 127/14,  
127/15, 728/6, 127/16, 728/7, 728/5, risultano di proprietà di ██████████  
██████████ per ½, e di ██████████ per ½, pervenuti con atto di  
donazione Notaio Dr. PECCHIOLI Leonardo del 13.09.1980, repertorio n°  
189257 (allegato n° 2) e per successione in morte di ██████████.  
Questa successione non è stata ancora trascritta (vedi visura  
aggiornamento - allegato n° 3 e atto Notaio Dr. Ludovici – allegato n° 1), e  
dalle informazioni ricevute presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia risulta  
che la prima domanda di trascrizione, presentata alla Conservatoria dei  
Registri Immobiliari, è stata rimandata all’Ufficio del Registro per  
omissione di una particella; pertanto va ripresentata la domanda stessa  
previo pagamento dei relativi diritti””.

\*\*\*\*\*

Nuova documentazione depositata in atti nel Giudizio di Divisione

Dall’esame della nuova documentazione prodotta e depositata in atti  
dall’Attore principale nel presente Giudizio di Divisione emerge la  
Certificazione Notarile del 05.12.2023 (successiva alle verifiche espletate in  
corso di Procedura esecutiva) a cura della Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio  
in Napoli.

Nel predetto documento, infatti, si trova indicazione (con riguardo  
alla **successione di ██████████**) della TRASCRIZIONE presso la  
Conservatoria di Perugia del 04/12/2023 ai nr.i 33949/24460 della





accettazione tacita di eredità nascente dall'atto a cura del Notaio Dott. Ludovici Sergio del 21/12/2001, con la quale si dà formale evidenza del passaggio dal di loro fratello della quota di 1/6 di Piena Proprietà ciascuna in favore di [REDACTED] e [REDACTED].

Tale recente attività, che presuppone anche la "correzione" della dichiarata successione, di fatto appare rispondere alla necessità di regolarizzazione già segnalata dallo Scrivente in corso di Procedura esecutiva.

\*\*\*\*\*

### **3. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI COMPROPRIETARI**

In ottemperanza alla richiesta dell'Ill.mo Giudice lo Scrivente provvedeva ad una nuova ed aggiornata verifica riguardante eventuali e sopravvenute trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico delle comproprietarie.

Provvedeva, pertanto, ad effettuare nuove ed aggiornate ispezioni ipotecarie come di seguito illustrate.

#### Visure per soggetto

[REDACTED]

Dalla Ispezione telematica n. T121703 del 19/03/2024 effettuata per dati anagrafici dati della richiesta Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED] Tipo di formalità: Tutte Ulteriori restrizioni: Nessuna nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 18/03/2024 (periodo recuperato e



validato dal 02/01/1974 al 09/11/1992 – periodo parzialmente recuperato e/o  
validato nel periodo antecedente al 02/01/1974) estesa ai seguenti soggetti  
ed omonimie collegate

a. [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] \*\*

b. [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] \*\*\*

c. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

è emerso il seguenti elenco sintetico delle formalità:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/10/1980 -**

Registro Particolare 13548 Registro Generale 18966 Pubblico ufficiale  
PECCHIOLI LEONARDO Repertorio 189257/11433 del 13/09/1980  
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE CON RISERVA DI  
USUFRUTTO - SERVITU' - Immobili siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato immagine

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/1984 -** Registro Particolare 1024

Registro Generale 7115 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO SOGGETTO  
DEBITORE



Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 324 del 30/01/1995 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. **TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/1991** - Registro Particolare 11102 Registro Generale 15763 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

4. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/01/2002** - Registro Particolare 23 Registro Generale 23 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE Immobili siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

5. **ISCRIZIONE CONTRO del 24/05/2002** - Registro Particolare 2672 Registro Generale 12855 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 111902 del 23/05/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in MARSCIANO(PG) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2404 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. **TRASCRIZIONE CONTRO del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392 Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE



GIUDIZIARIO Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili  
siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

**7. ISCRIZIONE CONTRO del 29/09/2006** - Registro Particolare 7491  
Registro Generale 33074 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE  
Repertorio 1448 del 21/09/2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MARSCIANO(PG)  
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

**8. ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2018** - Registro Particolare 1449  
Registro Generale 10096 Pubblico ufficiale [REDACTED]  
[REDACTED] Repertorio 2627/8018 del 20/04/2018 IPOTECA  
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Immobili siti in MARSCIANO(PG) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**9. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2022** - Registro Particolare  
5080 Registro Generale 7094 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio  
192/2022 del 17/02/2022 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI  
TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico





b. [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] \*

è emerso il seguenti elenco sintetico delle formalità:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/10/1980** - Registro Particolare 13548 Registro Generale 18966 Pubblico ufficiale PECCHIOLI LEONARDO Repertorio 189257/11433 del 13/09/1980 ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE CON RISERVA DI USUFRUTTO - SERVITU' - Immobili siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato immagine

**2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/12/1983** - Registro Particolare 15423 Registro Generale 21186 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

**3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/1984** - Registro Particolare 1024 Registro Generale 7115 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 324 del 30/01/1995 (CANCELLAZIONE TOTALE)



**4. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/1991** - Registro Particolare  
8924 Registro Generale 12817 Pubblico ufficiale ANTONIONI  
GIANCARLO Repertorio 230385/27798 del 08/06/1991 ATTO TRA VIVI  
– COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

**5. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/1991** - Registro Particolare  
11102 Registro Generale 15763 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

**6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/1991** - Registro Particolare  
14053 Registro Generale 20046 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

**7. ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/1991** - Registro Particolare 3182  
Registro Generale 20873 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2738 del 07/11/1997 (CANCELLAZIONE  
TOTALE)

**8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/03/1993** - Registro Particolare  
4549 Registro Generale 5826 Pubblico ufficiale PAOLUCCI ENZO



Repertorio 43350 del 15/03/1993 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in PERUGIA(PG) SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

**9. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/1998** - Registro Particolare 38

Registro Generale 52 Pubblico ufficiale DOTT. FILIPPO BRUFANI

Repertorio 1518 del 20/12/1997 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in PERUGIA(PG) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

**10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/10/1998** - Registro Particolare

12708 Registro Generale 18905 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO

Repertorio 99799 del 24/09/1998 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MARSCIANO(PG) SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

**11. ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/1998** - Registro Particolare 4034

Registro Generale 19607 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO

Repertorio 99800 del 24/09/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in

MARSCIANO(PG) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

**12. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/11/2000** - Registro Particolare

16840 Registro Generale 25363 Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO ADDETTO AL TRIBUNALE Repertorio 2845 del





03/11/2000 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 949 del 22/04/2002 (CANCELLAZIONE)

**13. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/07/2001** - Registro Particolare  
11658 Registro Generale 17103 Pubblico ufficiale BRIGANTI MARIO  
Repertorio 207791 del 21/07/2001 ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA(PG) SOGGETTO  
VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

**14. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/01/2002** -  
Registro Particolare 23 Registro Generale 23 Pubblico ufficiale LUDOVICI  
SERGIO Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO TRA VIVI -  
DIVISIONE Immobili siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

**15. ISCRIZIONE CONTRO del 05/07/2003** - Registro Particolare 4270  
Registro Generale 18878 Pubblico ufficiale ARRIVI FABIO Repertorio  
17897/4426 del 03/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in  
MARSCIANO(PG) SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



1. Comunicazione n. 979 del 03/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/03/2011.

Cancellazione totale eseguita in data 04/04/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/07/2003** - Registro Particolare 12287 Registro Generale 19263 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3514 del 05/07/2003 ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI Immobili siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

**17. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/2007** - Registro Particolare 18735 Registro Generale 33638 Pubblico ufficiale LEMMI VINCENZO Repertorio 38066/8073 del 05/10/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MARSCIANO(PG) SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

**18. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/09/2009** - Registro Particolare 16168 Registro Generale 26086 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 119/2009 del 14/09/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 2741 del 22/06/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

**19. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2022** - Registro Particolare  
3613 Registro Generale 5043 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI  
PERUGIA - UFFICIO ESEC. IMM.RI Repertorio 84/2022 del 31/01/2022  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in MARSCIANO(PG)

**20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/2023** - Registro Particolare  
24460 Registro Generale 33949 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO  
Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in  
MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

**21. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2024** - Registro Particolare  
462 Registro Generale 593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA  
Repertorio 2280 del 01/12/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE  
GIUDIZIALE Immobili siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

\*\*\*\*\*

[REDACTED]

Dalla Ispezione telematica n. T132202 del 19/03/2024 effettuata per  
dati anagrafici dati della richiesta Cognome: [REDACTED] Nome: [REDACTED]  
Tipo di formalità: Tutte Ulteriori restrizioni: Nessuna nel periodo  
informatizzato dal 10/11/1992 al 18/03/2024 (periodo recuperato e validato



dal 02/01/1974 al 09/11/1992 – periodo parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1974) estesa ai seguenti soggetti ed omonimie collegate

a. [REDACTED]  
[REDACTED] **Codice fiscale NON indicato;**

b. [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] \*;

è emerso il seguente elenco sintetico di formalità:

**1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/10/1980** - Registro Particolare 13548 Registro Generale 18966 Pubblico ufficiale PECCHIOLI LEONARDO Repertorio 189257/11433 del 13/09/1980 ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE CON RISERVA DI USUFRUTTO - SERVITU' - Immobili siti in MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato immagine

**2. ISCRIZIONE CONTRO del 04/04/1984** - Registro Particolare 1024 Registro Generale 7115 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 324 del 30/01/1995 (CANCELLAZIONE TOTALE)



3. **TRASCRIZIONE CONTRO del 07/08/1991** - Registro Particolare  
11102 Registro Generale 15763 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato immagine

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2023 - Registro Particolare  
24460 Registro Generale 33949 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO  
Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in  
MARSCIANO(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

\*\*\*\*\*

**Visure per IMMOBILE**

**CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MARSCIANO FOGLIO 39**  
**PART. 127 SUB. 11**

Dalla Ispezione telematica n. **T217619** del 19/03/2024 per immobile Dati  
della richiesta Immobile : Comune di MARSCIANO (PG) Tipo catasto :  
Fabbricati Foglio : 39 - Particella 127 - Subalterno 11 Ulteriori restrizioni:  
Nessuna nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/03/2024 è emerso  
il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392  
Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. **TRASCRIZIONE del 04/12/2023** - Registro Particolare 24460

Registro Generale 33949 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO  
Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

3. **TRASCRIZIONE del 08/01/2024** - Registro Particolare 462

Registro Generale 593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA  
Repertorio 2280 del 01/12/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE  
GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

\*\*\*\*\*

**CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MARSCIANO FOGLIO 39**

**PART. 127 SUB. 14**

Dalla Ispezione telematica n. **T217329** del 19/03/2024 per immobile Dati della richiesta Immobile : Comune di MARSCIANO (PG) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 39 - Particella 127 - Subalterno 14 Ulteriori restrizioni: Nessuna nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/03/2024 è emerso il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392

Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO



Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. **TRASCRIZIONE del 04/12/2023** - Registro Particolare 24460

Registro Generale 33949 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO

Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

3. **TRASCRIZIONE del 08/01/2024** - Registro Particolare 462

Registro Generale 593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA

Repertorio 2280 del 01/12/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE  
GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

\*\*\*\*\*

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MARSCIANO **FOGLIO 39**

**PART. 127 SUB. 15**

Dalla Ispezione telematica n. **T216668** del 19/03/2024 per immobile Dati  
della richiesta Immobile : Comune di MARSCIANO (PG) Tipo catasto :  
Fabbricati Foglio : 39 - Particella 127 - Subalterno 15 Ulteriori restrizioni:  
Nessuna nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/03/2024 è emerso  
il seguente elenco sintetico delle formalità:



1. **TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392  
Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. **TRASCRIZIONE del 04/12/2023** - Registro Particolare 24460  
Registro Generale 33949 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO  
Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

3. **TRASCRIZIONE del 08/01/2024** - Registro Particolare 462  
Registro Generale 593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA  
Repertorio 2280 del 01/12/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE  
GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

\*\*\*\*\*

**CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MARSCIANO FOGLIO 39**

**PART. 127 SUB. 16**

Dalla Ispezione telematica n. **T217050** del 19/03/2024 per immobile Dati  
della richiesta Immobile : Comune di MARSCIANO (PG) Tipo catasto :  
Fabbricati Foglio : 39 - Particella 127 - Subalterno 16 Ulteriori restrizioni:





Nessuna nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/03/2024 è emerso il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392  
Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. **TRASCRIZIONE del 04/12/2023** - Registro Particolare 24460  
Registro Generale 33949 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO  
Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

3. **TRASCRIZIONE del 08/01/2024** - Registro Particolare 462  
Registro Generale 593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA  
Repertorio 2280 del 01/12/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE  
GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

\*\*\*\*\*

**CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MARSCIANO FOGLIO 39**  
**PART. 728 SUB. 05**



Dalla Ispezione telematica n. **T217916** del 19/03/2024 per immobile Dati della richiesta Immobile : Comune di MARSCIANO (PG) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 39 - Particella 728 - Subalterno 05 Ulteriori restrizioni: Nessuna nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/03/2024 è emerso il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392  
Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. **TRASCRIZIONE del 04/12/2023** - Registro Particolare 24460  
Registro Generale 33949 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO  
Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

3. **TRASCRIZIONE del 08/01/2024** - Registro Particolare 462  
Registro Generale 593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA  
Repertorio 2280 del 01/12/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE  
GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

\*\*\*\*\*



**CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MARSCIANO FOGLIO 39**

**PART. 728 SUB. 06**

Dalla Ispezione telematica n. **T218188** del 19/03/2024 per immobile Dati della richiesta Immobile : Comune di MARSCIANO (PG) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 39 - Particella 728 - Subalterno 06 Ulteriori restrizioni: Nessuna nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/03/2024 è emerso il seguente elenco sintetico delle formalità:

**1. TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392

Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

**2. TRASCRIZIONE del 04/12/2023** - Registro Particolare 24460

Registro Generale 33949 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO  
Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

**3. TRASCRIZIONE del 08/01/2024** - Registro Particolare 462

Registro Generale 593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA  
Repertorio 2280 del 01/12/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE  
GIUDIZIALE



Nota disponibile in formato elettronico

\*\*\*\*\*

**CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MARSCIANO FOGLIO 39**

**PART. 728 SUB. 07**

Dalla Ispezione telematica n. **T218648** del 19/03/2024 per immobile Dati della richiesta Immobile : Comune di MARSCIANO (PG) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 39 - Particella 728 - Subalterno 07 Ulteriori restrizioni: Nessuna nel periodo informatizzato dal 10/11/1992 al 19/03/2024 è emerso il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. **TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392  
Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. **TRASCRIZIONE del 04/12/2023** - Registro Particolare 24460  
Registro Generale 33949 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO  
Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico

3. **TRASCRIZIONE del 08/01/2024** - Registro Particolare 462  
Registro Generale 593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA



Repertorio 2280 del 01/12/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE  
GIUDIZIALE

Nota disponibile in formato elettronico

\*\*\*\*\*

In virtù delle suesposte verifiche potevano, pertanto, individuarsi le recenti trascrizioni afferenti in primo luogo la “regolarizzazione” della successione in morte del Sig. [REDACTED] (attività volta alla corretta continuità delle trascrizioni immobiliari) e quindi il nuovo Giudizio di Divisione riguardanti entrambe le comproprietarie e riconducibili alle seguenti note:

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/2023 - Registro Particolare 24460 Registro Generale 33949 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in MARSCIANO(PG)**

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2024 - Registro Particolare 462 Registro Generale 593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 2280 del 01/12/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili siti in MARSCIANO(PG)**

Nota disponibile in formato elettronico

per le quali, di seguito, si riporta il testo integrale di ciascuna nota.



**TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/2023 Registro Particolare**

**24460 Registro Generale 33949**

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 21/12/2001 Numero di repertorio 110626 Notaio LUDOVICI SERGIO Codice fiscale LDV SRG 33B27 H501 U Sede MARSCIANO (PG)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE Descrizione 303 ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Voltura catastale automatica NO Atto mortis causa Data di morte 22/01/1992 Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 2 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1** Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 39 Particella 127 Subalterno 12



Sezione urbana - Foglio 39 Particella 728 Subalterno 2 Natura C1 -  
NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 109 metri quadri Indirizzo  
LOCALITA' SAN VALENTINO N. civico SNC Piano T

**Immobilabile n. 2** Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto  
FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 39 Particella 127 Subalterno 13  
Sezione urbana - Foglio 39 Particella 728 Subalterno 3 Natura C1 -  
NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 161 metri quadri Indirizzo VIALE  
DELLA REPUBBLICA N. civico SNC Piano T

**Immobilabile n. 3** Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto  
FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 15**  
Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 728 Subalterno 6** Natura A2 -  
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani Indirizzo VIALE  
DELLA REPUBBLICA N. civico SNC Piano 1

**Immobilabile n. 4** Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto  
FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 16**  
**Sezione urbana - Foglio 39 Particella 728 Subalterno 7** Natura F5 -  
LASTRICO SOLARE Consistenza 236 metri quadri Indirizzo VIALE  
DELLA REPUBBLICA N. civico SNC Piano 1

**Immobilabile n. 5** Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto  
FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11**  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 19 metri  
quadri Indirizzo STRADA MARSCIANESE N. civico - Piano 4



**Immobile n. 6** Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 14**  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
Consistenza 22 metri quadri Indirizzo VIALE DELLA REPUBBLICA N. civico SNC Piano T

**Immobile n. 7** Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5**  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 27 metri quadri Indirizzo VIALE DELLA REPUBBLICA N. civico SNC Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED] Nome

[REDACTED]  
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per **il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6**

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE Cognome [REDACTED] Nome

[REDACTED]  
[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per **il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome [REDACTED] Nome

[REDACTED]







Specie DOMANDA GIUDIZIALE Descrizione 511 DIVISIONE  
GIUDIZIALE Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente

[REDACTED]

[REDACTED]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1** Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto  
FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 15**  
**Sezione urbana - Foglio 39 Particella 728 Subalterno 6** Natura A2 -  
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani Indirizzo VIALE  
DELLA REPUBBLICA N. civico SNC Piano 001

**Immobile n. 2** Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto  
FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 16**  
**Sezione urbana - Foglio 39 Particella 728 Subalterno 7** Natura F5 -  
LASTRICO SOLARE Consistenza 236 metri quadri Indirizzo VIALE  
DELLA REPUBBLICA N. civico SNC Piano 001

**Immobile n. 3** Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto  
FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11**



Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 19 metri  
quadri Indirizzo STRADA MARSCIANESE N. civico - Piano 004

**Immobile n. 4** Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto  
FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 127 Subalterno 14**  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
Consistenza 22 metri quadri Indirizzo VIALE DELLA REPUBBLICA N.  
civico SNC Piano TE

**Immobile n. 5** Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto  
FABBRICATI Sezione urbana - **Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5**  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 27 metri  
quadri Indirizzo VIALE DELLA REPUBBLICA N. civico SNC Piano TE

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione **sociale** [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 **Per il diritto di PROPRIETA'** Per la  
quota di -

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome [REDACTED] Nome  
[REDACTED]

[REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 **Per  
il diritto di PROPRIETA'**





COLORO CHE ABBIANO ACQUISTATO DIRITTI SULL'IMMOBILE  
AI SENSI DELL'ART.1113 TERZO COMMA C.C.;

Si allegano visure ipotecarie complete (**all.nr.02** “visure ipotecarie complete”).

\*\*\*\*\*

#### **4. VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Con riguardo alle Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli

In esito alla verifica analiticamente esposta al precedente capitolo 3 “TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI COMPROPRIETARI” può relazionarsi, che alla data delle suesposte verifiche (19.03.2024 e 21.03.2024) gli immobili risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

**TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392 Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** ed i documenti successivi correlati (Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 - RESTRIZIONE DI BENI -) contro [REDACTED] nata in [REDACTED] **per la quota di 1/2 di piena proprietà** a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], la quale elegge domicilio presso [REDACTED] [REDACTED] Indirizzo [REDACTED], gravante sugli immobili in oggetto.



In esito alle recenti attività inerenti la “regolarizzazione” della successione in morte del Sig. [REDACTED] (attività volte anche alla corretta continuità delle trascrizioni immobiliari) con la

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/2023 - Registro Particolare 24460 Registro Generale 33949 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in MARSCIANO (PG)**

si è dato formale atto del passaggio delle quote di diritti sugli immobili oggetto dell’odierno Giudizio di Divisione in favore delle comproprietarie per la quota di 1/6 ciascuna (concorrente alla effettiva attuale e corretta intestazione di detti beni per la quota di 1/2 ciascuna).

Risulta, infine, correttamente trascritto l’odierno Giudizio di Divisione con la **TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2024 - Registro Particolare 462 Registro Generale 593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 2280 del 01/12/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili siti in MARSCIANO(PG).**

\*\*\*\*\*

Con riguardo agli ulteriori vincoli ed oneri

In relazione ai lotti 2 e 3 occorre relazionare con riguardo ai seguenti aspetti:

- a) Aspetti edilizi ed urbanistici;
- b) Stato di utilizzo/possesso dei beni;



c) Eventuali cause pendenti.

Nel dettaglio.

**a) Aspetti edilizi ed urbanistici.**

Gli immobili oggetto di divisione **NON risultano conformi e regolari dal punto di vista urbanistico e catastale, privi di licenza di agibilità/abitabilità, privi di depositi e collaudi strutturali e statici.** In particolare:

**immobile A abitazione di tipo civile**

NON conforme dal punto di vista urbanistico all'originario Nulla-Osta avente data 06.09.1957, NON conforme dal punto di vista catastale (per la realizzazione di alcune aperture interne e diversa conformazione di alcuni ambienti), NON a norma dal punto di vista impiantistico e priva di certificato di agibilità-abitabilità.

**immobile A.1 lastrico solare**

NON conforme dal punto di vista urbanistico e NON conforme dal punto di vista catastale con riguardo alla corretta rappresentazione grafica. Per la recinzione posta su un lato di detto lastrico, in particolare nel lato dove è realizzato un cancello motorizzato carrabile, NON risultano essere state presentate pratiche autorizzative di alcun tipo presso il Comune di competenza.

**immobile A.2 magazzino-deposito (locale soffitta)**

NON conforme dal punto di vista urbanistico (sebbene nelle uniche planimetrie-prospetti depositate presso il Comune non possa trovarsi



individuazione anche del piano soffitta) e NON conforme dal punto di vista catastale (per l'apertura interna realizzata in corrispondenza dell'accesso).

immobile A.3 locale deposito (**locale tecnico**)

presumibilmente conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

immobile A.4 rimessa

oggetto di sanatoria NON ritirata dal punto di vista urbanistico e conforme dal punto di vista catastale.

Per l'intero edificio NON risultano depositati presso il Comune di competenza certificati e/o attestazioni relative alla conformità statica e strutturale dell'immobile.

**b) Stato di utilizzo/possesso dei beni.**

Gli immobili oggetto di divisione alla data della presente risultano come di seguito utilizzati:

- LOTTO 2 dalla comproprietaria (convenuto secondario) Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in relazione all'immobile abitativo (immobile "A") unitamente al lastrico solare (immobile "A.1"), al locale soffitta (immobile "A.2") ed al locale tecnico (immobile A.3);
- LOTTO 3 dal cugino delle comproprietarie, Sig. [REDACTED], in relazione alla rimessa-garage (immobile A.4).

Occorre specificare che per quanto concerne la rimessa- garage (immobile A.4 afferente il LOTTO 3) durante le fasi di sopralluogo espletate per la procedura R.G. 169/2004 Es. Imm., per quanto dichiarato





dalle Parti presenti, lo Scrivente veniva a conoscenza del fatto che detto locale, sin dalla sua edificazione (anni '90 circa), era stato sempre nel possesso e nell'utilizzo del cugino delle comproprietarie, Sig. [REDACTED], non essendo mai stata completata una precedente divisione che attribuiva al medesimo utilizzatore detto bene.

Per ultroneo scrupolo, al fine di verificare se nel lasso di tempo intercorrente tra la relazione di stima depositata nella Procedura Esecutiva R.G. 169/2004 e la data della trascrizione del Giudizio di Divisione fossero intervenute registrazioni di contratti di qualsiasi natura ad opera delle comproprietarie sugli immobili oggetto della presente relazione, lo Scrivente formalizzava con Pec del 19.03.2024 avente ad oggetto *“Tribunale di Perugia R.G.5162-2023: verifica contratti registrati su immobili siti in Marsciano (PG)”* una richiesta di verifica, presso gli Uffici della Direzione Provinciale di Perugia dell’Agenzia delle Entrate.

La predetta verifica, protocollata in data 21-03-2024 nel Registro Ufficiale con il numero 47712, veniva richiesta sia per entrambi i nominativi delle comproprietarie che per ciascun identificativo catastale degli immobili oggetto del Giudizio di Divisione.

Sebbene sollecitato, tuttavia, alla data della presente, la Direzione Provinciale non ha fornito ancora alcun riscontro; al riguardo, per quanto possa essere utile tale ulteriore verifica, lo Scrivente, volendo rispettare i termini per il deposito della relazione ed avendo già chiesto una proroga del deposito della propria relazione peritale funzionale anche a tale



approfondimento, si riserva di effettuare eventuale e successivo deposito integrativo.

Si allega alla presente la richiesta formulata all'Agenzia delle Entrate (**all.nr.04** richiesta verifica contratti presso Agenzia delle Entrate).

**c) Eventuali cause pendenti.**

A solo scrupolo informativo, e con esplicito riferimento al solo LOTTO 3, si richiama quanto già indicato nella perizia di stima avente data 12.06.2023 afferente la Procedura Esecutiva R.G. 169/2004 nella quale si riportavano informazioni reperite attraverso due distinti accessi atti, il primo esperito presso la Cancelleria delle Esecuzioni ed il secondo presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Perugia. In particolare:

1. sulla rimessa costituente il Lotto 3 il precedente CTU menzionava l'esistenza di una causa pendente presso il Tribunale Civile di Perugia (tra i Sigg.ri ██████████ – parte attrice – contro ██████████ e ██████████ – parte convenuta – e ██████████ – parti intervenute -) causa n° 5370/1992 R.G.A.C.;
2. a seguito dell'accesso atti effettuato dallo Scrivente presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Perugia emergeva che detta causa era instaurata per lo scioglimento della comunione ereditaria e che la stessa era rimessa in decisione nell'udienza collegiale del 28.05.2004;
3. con detta decisione il Tribunale, NON DEFINITIVAMENTE pronunciando sulla controversia, respingeva la domanda di divisione dei beni di cui alle particelle nr.i 192 e 199 mentre dichiarava lo



scioglimento della comunione tra gli altri sui beni individuati alla particella 127 su centrale termica, lastrico solare, corte adiacente, striscia di terreno impegnata dalla Strada Provinciale (non menzionando di fatto detta rimessa).

Allo stato non risultano nuove e/o riprese attività riguardanti detto Giudizio di Divisione.

In virtù di quanto sopra appare, pertanto, di nuovo utile richiamare quanto nella presente segnalato al precedente punto Sub.b) con riguardo allo stato di “utilizzo” del bene rimessa (LOTTO 3) il quale risulta (nello stato catastale e di fatto) diviso da un confine virtuale (quindi fisicamente indiviso) rispetto all’adiacente altro locale di proprietà del medesimo Sig. [REDACTED]; l’accesso alla proprietà del terzo soggetto avviene, nello stato attuale, per il tramite dell’immobile costituente il lotto 3.

\*\*\*\*\*

## **5. STIMA DELL’INTERO BENE**

Al fine di verificare se nel lasso di tempo intercorso tra la relazione di stima del 12.06.2023 e la data della presente fossero intervenute variazioni significative sullo stato di fatto degli immobili oggetto dell’odierna Divisione lo Scrivente CTU provvedeva, previa comunicazione ritualmente inviata a tutte le Parti (a mezzo PEC per l’attore principale, il procuratore incaricato della comproprietaria convenuto secondario, l’IVG ed a mezzo raccomandata A.R.1 per la comproprietaria convenuto principale), ad effettuare un nuovo accesso presso gli immobili in questione



in data 02.04.2024 (**all.nr.04** “notifiche accesso del CTU” ed **all.nr.05** “allegato fotografico”).

In aggiunta a quanto sopra si svolgeva nuova attività utile a verificare se, tra la data della precedente relazione di stima e l'attualità, fossero intervenute variazioni di mercato tali da incidere sul valore dell'immobile (tenendo in considerazione sia la quantità di transazioni effettuate che i valori unitari di riferimento per la zona espressi in euro per mq).

Non essendo intervenute variazioni significative ed apprezzabili sia con riguardo allo stato di fatto dell'immobile che con riguardo agli attuali valori di mercato per immobili simili, lo Scrivente può confermare i valori analiticamente individuati ed espressi nella relazione peritale del 12.06.2023 (risposta al Quesito nr. 13 da pag. 121 a pag. 130) **corretti, tuttavia, in merito alla voce “deprezzamento dovuto alla maggior difficoltà di vendita trattandosi di esecuzione su un 1/2 di quote indivise rispetto all'intero”** come di seguito riportato per la quota di diritti di 1/1 di proprietà.

## LOTTO 2

**= [ (immobile “A”) + (immobile “A.1”) + (immobile “A.2”) + (immobile “A.3”) ]**

Il valore unitario ritenuto congruo dallo Scrivente per immobili simili ed in regola con l'attuale Normativa sia dal punto di vista urbanistico/strutturale/catastale che dal punto di vista degli impianti, è pari a:



euro 850,00 per mq di superficie commerciale (ragguagliata alla destinazione d'uso) per l'immobile a destinazione abitativa, sue dirette pertinenze e gli immobili accessori.

Pertanto si avrà:

**LOTTO 2**

	<i>Superficie commerciale mq</i>	<i>Valore euro - mq</i>	<i>Valore complessivo parziale quota 1/1</i>
<b>Immobile A</b> Civile abitazione	186	850,00	158.100,00
<b>Immobile A.1</b> Lastrico solare	27	850,00	22.950,00
<b>Immobile A.2</b> soffitta	10,07	850,00	8.559,50
<b>Immobile A.3</b> Locale tecnico (deposito)	13,56	850,00	11.526,00
Incremento valore per caratteristiche peculiari immobile, tipologia, proporzione tra superficie interna e superficie esterna disponibile, possibile valorizzazione, ubicazione, esposizione facilità di accesso			15.000,00
Totale parziale complessivo valore <b>LOTTO 2</b>			216.135,50

A tale valore dovranno essere apportate le detrazioni, analiticamente descritte in risposta al quesito nr. 8 nella relazione peritale del 12.06.2023 afferenti la rimessa in pristino/regolarizzazione dell'immobile secondo quanto depositato presso i competenti uffici, ed indicativamente quantificate per quanto concerne eventuali difformità/abusi, corrette unicamente in relazione al deprezzamento (in ragione del 4,5 % sul valore calcolato al netto del deprezzamento per l'assenza di garanzia) dovuto alla maggior difficoltà di vendita di 1/2 di quote indivise rispetto all'intero, voce esclusa nella presente relazione trattandosi di vendita dei diritti di 1/1 e pertanto:



<b>Totale parziale LOTTO 2</b>	<b><u>216.135,50</u></b>
Regolarizzazione immobile A (per la quale trattandosi di opere interne viene individuata una CILA salvo diverse indicazioni degli Uffici competenti) al fine di adeguare l'immobile allo stato di fatto assentito comprensiva dei costi Tecnici, diritti di segreteria, marche da bollo e sanzione amministrativa, valore a corpo	- <b>1.500,00</b>
Regolarizzazione immobile A.1 Ripristino allo stato assentito con smaltimento manufatti fissi e mobili comprensivo degli oneri per la sicurezza e degli oneri per l'adeguato smaltimento oltre imposte come per Legge, valore a corpo	- <b>1.800,00</b>
Ritiro della permesso in sanatoria (diritti di segreteria per euro 202,00 e marca da bollo euro 16,00)	- <b>218,00</b>
Regolarizzazione immobile A.2: adeguamento catastale comprensivo degli oneri per il Tecnico	- <b>350,00</b>
Fondo a riserva cauzionale per spese ed oneri non quantificabili inerenti le spese da sostenere al fine di ottenere l'agibilità-abitabilità	- <b>3.500,00</b>
Il deprezzamento "cauzionale" inerente gli abusi e/o le difformità non facilmente riscontrabili	- <b>2.500,00</b>
<b>Totale parziale LOTTO 2</b>	<b><u>206.267,50</u></b>
Deprezzamento (in ragione del 5 %) per vendita non soggetta al libero mercato e non soggetta a garanzia	- <b>10.313,37</b>
Il deprezzamento (in ragione del 4,5 % sul valore calcolato al netto del deprezzamento per l'assenza di garanzia) dovuto alla maggior difficoltà di vendita trattandosi di esecuzione su un 1/2 di quote indivise rispetto all'intero	-----
<b>Più probabile valore di mercato LOTTO 2 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà</b>	<b>195.954,13</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>196.000,00</b>

Il più probabile valore di mercato del LOTTO nr. 2 **per la quota di 1/1 di diritti di proprietà** dell'immobile a destinazione abitativa e sue dirette pertinenze ed immobili accessori nello stato attuale in cui si trovano, detratti tutti i costi delle attività di regolarizzazione/adeguamento/certificazione in base alla documentazione fornita dal Comune di competenza e detratto dei costi attribuiti in via prudenziale nei fondi a riserva (stante la carente documentazione amministrativa fornita dal Comune di competenza) e tenuto



conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi degli immobili nel loro stato attuale e per la **quota di 1/1 di proprietà**, sarà pertanto pari al valore arrotondato

**a corpo di euro 196.000,00 (centonavantaseimila/00)**

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore a corpo euro</i>
<b><u>LOTTO 2</u></b> <b><u>( quote di 1/1 immobili "A+A.1+A.2+A.3")</u></b>	<b><u>196.000,00</u></b>

\*\*\*\*\*

**LOTTO 3**

**= [ (immobile "A.4") ]**

Il valore unitario ritenuto congruo dallo Scrivente per immobili simili, ed in regola con l'attuale Normativa sia dal punto di vista urbanistico/strutturale/catastale che dal punto di vista degli impianti, è pari a:

**euro 850,00 per mq di superficie commerciale (ragguagliata alla destinazione d'uso) per gli immobili accessori.**

Pertanto si avrà:

**LOTTO 3**

	<i>Superficie commerciale mq</i>	<i>Valore euro - mq</i>	<i>Valore complessivo parziale quota 1/1</i>
<b><u>Immobile A.4</u></b> Rimessa/garage	13,56	850,00	11.526,00
<b>Totale parziale complessivo valore LOTTO 3</b>			11.526,00

A tale valore dovranno essere apportate le detrazioni, analiticamente descritte in risposta al quesito nr. 8 nella relazione peritale del 12.06.2023



affidenti la rimessa in pristino/regolarizzazione dell'immobile secondo quanto depositato presso i competenti uffici, ed indicativamente quantificate per quanto concerne eventuali difformità/abusi, **corrette** unicamente in relazione al deprezzamento (in ragione del 2,5 % sul valore calcolato al netto del deprezzamento per l'assenza di garanzia) dovuto alla maggior difficoltà di vendita di 1/2 di quote indivise rispetto all'intero, voce esclusa nella presente relazione trattandosi di vendita dei diritti di 1/1 e pertanto:

<b>Totale parziale LOTTO 3</b>	<b>11.526,00</b>
Regolarizzazione immobile A.4: adeguamento dello stato di fatto a quanto assentito urbanisticamente ed alla rappresentazione planimetrica, valore a corpo comprensivo degli oneri come per Legge	- 950,00
Ritiro della permesso in sanatoria (diritti di segreteria per euro 202,00 e marca da bollo euro 16,00)	- 218,00
Fondo a riserva cauzionale per spese ed oneri non quantificabili inerenti le spese da sostenere al fine di ottenere l'agibilità-abitabilità	- 500,00
Il deprezzamento "cauzionale" inerente gli abusi e/o le difformità non facilmente riscontrabili	- 500,00
<b>Totale parziale LOTTO 3</b>	<b>9.358,00</b>
Deprezzamento (in ragione del 2,5 %) per vendita non soggetta al libero mercato e non soggetta a garanzia	- 233,95
Il deprezzamento (in ragione del 2,5 % sul valore calcolato al netto del deprezzamento per l'assenza di garanzia) dovuto alla maggior difficoltà di vendita trattandosi di esecuzione su un 1/2 di quote indivise rispetto all'intero	-----
<b>Più probabile valore di mercato LOTTO 3 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà</b>	<b>9.124,05</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>9.200,00</b>

Il più probabile valore di mercato **per la quota di 1/1 di diritti di proprietà** dell'immobile a destinazione rimessa nel suo stato attuale, detratti tutti i costi delle attività di regolarizzazione/adeguamento/certificazione in base alla documentazione





fornita dal Comune di competenza e detratto dei costi, attribuiti in via prudenziale nei fondi a riserva (stante la carente documentazione fornita dal Comune di competenza) e tenuto conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi, dell'immobile nel suo stato attuale e per la **quota di 1/1 di proprietà**, sarà pertanto pari al valore arrotondato

**a corpo di euro 9.200,00 (novemiladuecento/00)**

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

<u>Tipologia</u>	<u>Valore a corpo euro</u>
<b><u>LOTTO 3</u></b> <b><u>(quote di 1/1 immobile "A.4")</u></b>	<b><u>9.200,00</u></b>

\*\*\*\*\*

## 6. CONCLUSIONI

### Individuazione immobili

Gli immobili oggetto di Giudizio di Divisione sono meglio identificati al Catasto Fabbricati (e corrispondenti mappali Terreni correlati) del Comune di Marsciano come segue:

- A.** una **abitazione di tipo civile**, sita in più ampio edificio plurifamiliare, di circa 186 mq catastali totali, piano primo, ubicata in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificata al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 15 graffato Foglio 39 Particella 728 Subalterno 6 (Particelle corrispondenti al catasto





lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.2** un magazzino-deposito (**locale soffitta**) di circa 19 mq catastali, piano 4, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 127 Subalterno 11 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di MARSCIANO (PG) Foglio 39 Particella 127 Rendita: Euro 46,12 e Lire 89.300, Categoria C/2, Classe 1

**Confini:**

immobile "A.2": parti comuni, [REDACTED]  
[REDACTED]), salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.3** un locale deposito (**locale tecnico**) di circa 36 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39 Particella 728 Subalterno 5 (Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di



MARSCIANO (PG) Foglio 39 Particella 728, Rendita: Euro 90,64,  
Categoria C/2, Classe 3,

**Confini:**

immobile "A.3": parti comuni, residua proprietà della debitrice esecutata,  
[REDACTED], salvo se altri

immobile "A.4": parti comuni, residua proprietà della debitrice esecutata,  
[REDACTED] e [REDACTED], salvo se altri.

**Accessi:**

lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza  
con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone.

**A.4 una rimessa** di circa 27 mq catastali, piano terra, ubicato in Strada  
Marscianese (SS 317) numero civico 54, Vocabolo San Valentino  
della Collina, Comune di Marsciano (PG) meglio identificato al  
Catasto Fabbricati del Comune di MARSCIANO (PG) al Foglio 39  
Particella 127 Subalterno 14 (Particelle corrispondenti al catasto  
terreni: Comune di MARSCIANO (PG) Foglio 39 Particella 127)  
Rendita Euro 48,86, Categoria C/6, Classe 5

**Confini:**

immobile "A.4": parti comuni, residua proprietà della debitrice esecutata,  
[REDACTED] e [REDACTED], salvo se altri.

**Accessi:**



lungo Strada Marscianese (SS 317) al numero civico 54, in corrispondenza con l'incrocio della Strada Comunale del Vallone,

\*\*\*\*\*

### Classificazione dei beni

Gli immobili sopra individuati fanno parte di due distinti lotti, ovvero LOTTO 2 e LOTTO 3 come di seguito specificato:

### **LOTTO 2**

#### **(immobile A + immobile A.1 + Immobile A.2 + Immobile A.3)**

composto dagli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano

	<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>particella</i>	<i>subalterno</i>	<i>destinazione</i>	<i>note</i>
A		39	127	15	A/2	graffato 728 Sub 6
A.1		39	127	16	F/5	graffato 728 Sub 7
A.2		39	127	11	C/2	
A.3		39	728	5	C/2	
		39	728	6		graffato 127 Sub 15
		39	728	7		graffato 127 Sub 16

con la specifica che tali immobili **NON risultano conformi dal punto di vista catastale ed urbanistico** rispetto allo stato di fatto in cui si trovano, anche in considerazione della documentazione fornita dal Comune di competenza, dalla quale è presumibile dedurre che, oltre alle summenzionate difformità, detti beni **NON** siano provvisti del certificato di agibilità/abitabilità e che risultino parzialmente a norma per quel che concerne la certificazione degli impianti e



### LOTTO 3

#### (Immobile A.4)

composto dall'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano

	<u>catasto</u>	<u>foglio</u>	<u>particella</u>	<u>subalterno</u>	<u>destinazione</u>	<u>note</u>
A.4	Fabbricati	39	127	14	C/6	Confine virtuale

con la specifica che tale immobile **NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico e risulta conforme dal punto di vista catastale**, rispetto allo stato di fatto in cui si trova, anche in considerazione della documentazione fornita dal Comune di competenza, dalla quale è presumibile dedurre che, oltre alle summenzionate difformità, detto bene **NON** sia provvisto del certificato di utilizzo e che risulta parzialmente a norma per quel che concerne la certificazione degli impianti.

\*\*\*\*\*

Con riguardo alle Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli comproprietari

In esito alla verifica analiticamente esposta al precedente Capitolo 3 “TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI COMPROPRIETARI” può relazionarsi, che alla data delle nuove verifiche effettuate dal CTU (nelle date del 19.03.2024 e del 21.03.2024) gli immobili risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

**TRASCRIZIONE del 17/06/2004** - Registro Particolare 12392 Registro Generale 19556 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio



0/1 del 14/05/2004 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** ed i successivi documenti correlati (Annotazione n. 2405 del 27/05/2022 - RESTRIZIONE DI BENI -) contro [REDACTED] nata in [REDACTED] per la quota di **1/2 di piena proprietà** a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED], la quale elegge domicilio presso [REDACTED], gravante sugli immobili in oggetto.

In esito alle recenti attività inerenti la “regolarizzazione” della successione in morte del Sig. [REDACTED] (attività volte anche alla corretta continuità delle trascrizioni immobiliari) con la

**TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/12/2023 - Registro**  
Particolare 24460 Registro Generale 33949 Pubblico ufficiale LUDOVICI SERGIO Repertorio 110626 del 21/12/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Immobili siti in MARSCIANO (PG)

si è dato formale atto del passaggio delle quote di diritti degli immobili oggetto dell'odierno Giudizio di Divisione in favore delle comproprietarie per la quota di 1/6 ciascuna (concorrente alla effettiva attuale e corretta intestazione di detti beni per la quota di 1/2 ciascuna).

Risulta, infine, correttamente trascritto l'odierno Giudizio di Divisione con la **TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2024 - Registro**  
Particolare 462 Registro Generale 593 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI



PERUGIA Repertorio 2280 del 01/12/2023 DOMANDA GIUDIZIALE -  
DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili siti in MARSCIANO(PG).

Si rimanda, inoltre, anche alla certificazione Notarile depositata in atti.

\*\*\*\*\*

Con riguardo agli ulteriori vincoli ed oneri opponibili all'acquirente

In relazione ai lotti 2 e 3 occorre relazionare con riguardo ai seguenti aspetti:

- a) Aspetti edilizi ed urbanistici;
- b) Stato di utilizzo/possesso dei beni;
- c) Eventuali cause pendenti.

Nel dettaglio.

a) **Aspetti edilizi ed urbanistici.**

Gli immobili oggetto di divisione **NON risultano conformi e regolari dal punto di vista urbanistico e catastale, privi di licenza di agibilità/abitabilità, privi di depositi e collaudi strutturali e statici.** In particolare:

**immobile A abitazione di tipo civile**

NON conforme dal punto di vista urbanistico all'originario Nulla-Osta avente data 06.09.1957, NON conforme dal punto di vista catastale (per la realizzazione di alcune aperture interne e diversa conformazione di alcuni ambienti), NON a norma dal punto di vista impiantistico e priva di certificato di agibilità-abitabilità.





**immobile A.1 lastrico solare**

NON conforme dal punto di vista urbanistico e NON conforme dal punto di vista catastale con riguardo alla corretta rappresentazione grafica. Per la recinzione posta su un lato di detto lastrico, in particolare nel lato dove è realizzato un cancello motorizzato carrabile, NON risultano essere state presentate pratiche autorizzative presso il Comune di competenza.

**immobile A.2 magazzino-deposito (locale soffitta)**

NON conforme dal punto di vista urbanistico (sebbene nelle uniche planimetrie-prospetti depositate presso il Comune non possa trovarsi individuazione anche del piano soffitta) e NON conforme dal punto di vista catastale (per l'apertura interna realizzata in corrispondenza dell'accesso).

**immobile A.3 locale deposito (locale tecnico)**

presumibilmente conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

**immobile A.4 rimessa**

oggetto di sanatoria NON ritirata dal punto di vista urbanistico e conforme dal punto di vista catastale.

Per l'intero e più ampio edificio nel quale ricadono detti beni NON risultano presso il Comune di competenza depositati certificati e/o attestazioni relative alla conformità statica e strutturale dell'immobile.

**b) Stato di utilizzo/possesso dei beni.**

Gli immobili oggetto di divisione alla data della presente risultano così utilizzati:



- LOTTO 2 dalla comproprietaria (convenuto secondario) Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in relazione all'immobile abitativo (immobile "A") unitamente al lastrico solare (immobile "A.1"), al locale soffitta (immobile "A.2") ed al locale tecnico (immobile A.3);
- LOTTO 3 dal cugino delle comproprietarie, Sig. [REDACTED], in relazione alla rimessa-garage (immobile "A.4").

Occorre specificare che per quanto concerne la rimessa- garage (immobile "A.4" afferente il LOTTO 3) durante le fasi di sopralluogo, per quanto dichiarato dalle Parti presenti, lo Scrivente veniva a conoscenza del fatto che detto locale, sin dalla sua edificazione (anni '90 circa) era stato sempre nel possesso e nell'utilizzo del cugino delle comproprietarie, Sig. [REDACTED], non essendo mai stata formalmente completata una precedente divisione che attribuiva al medesimo utilizzatore detto bene.

Per ultroneo scrupolo, al fine di verificare se nel lasso di tempo intercorrente tra la relazione di stima depositata nella Procedura Esecutiva R.G. 169/2004 e la data della trascrizione del Giudizio di Divisione fossero intervenute registrazioni di contratti di qualsiasi natura ad opera delle comproprietarie sugli immobili oggetto della presente relazione, lo Scrivente formalizzava con Pec del 19.03.2024 avente ad oggetto "*Tribunale di Perugia R.G.5162-2023: verifica contratti registrati su immobili siti in Marsciano (PG)*" una richiesta di verifica, presso gli Uffici della Direzione Provinciale di Perugia dell'Agenzia delle Entrate.

La predetta verifica, protocollata in data 21-03-2024 nel Registro Ufficiale con il numero 47712, veniva richiesta sia per entrambi i



nominativi delle comproprietarie che per ciascun identificativo catastale degli immobili oggetto del Giudizio di Divisione.

Sebbene sollecitato, tuttavia, alla data della presente, la Direzione Provinciale non ha fornito ancora alcun riscontro; al riguardo, per quanto possa essere utile tale ulteriore verifica, lo Scrivente, volendo rispettare i termini per il deposito della relazione ed avendo già chiesto una proroga del deposito della propria relazione peritale funzionale anche a tale approfondimento, si riserva di effettuare eventuale e successivo deposito integrativo.

**Eventuali cause pendenti.**

A solo scrupolo informativo, e con esplicito riferimento al solo LOTTO 3, si richiama quanto già indicato nella perizia di stima avente data 12.06.2023 afferente la Procedura Esecutiva R.G. 169/2004 e nella presente al precedente Capitolo Sub 4. “VINCOLI ED ONERI OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE” paragrafo Sub c. “Eventuali cause pendenti”.

Ad esclusione del presente Giudizio di Divisione e della Procedura Esecutiva R.G. 169/2004 (allo stato sospesa) all’attualità non risultano trascritte e pendenti ulteriori cause.

Si rammenta, per quanto occorrer possa, quanto nella presente segnalato con riguardo allo stato di “utilizzo” del bene rimessa (LOTTO 3) il quale risulta (nello stato catastale e di fatto) diviso da un confine virtuale (quindi fisicamente indiviso) rispetto all’adiacente altro locale di proprietà del medesimo Sig. [REDACTED]; l’accesso alla proprietà del terzo soggetto



avviene, nello stato attuale, per il tramite dell'immobile costituente il lotto  
3.

\*\*\*\*\*

Con riguardo alla stima dell'intero bene

Non essendo intervenute variazioni significative ed apprezzabili sia con riguardo allo stato di fatto degli immobili che con riguardo agli attuali valori di mercato e numero di transazioni effettuate per immobili simili, lo Scrivente può confermare i valori analiticamente individuati ed espressi nella relazione peritale del 12.06.2023 (risposta al Quesito nr. 13 da pag. 121 a pag. 130) **corretti**, tuttavia, in merito alla voce “deprezzamento dovuto alla maggior difficoltà di vendita trattandosi di esecuzione su un 1/2 di quote indivise rispetto all'intero” della quale non si è tenuto conto trattandosi oggi della **vendita dei diritti di proprietà per la quota di 1/1**.

Pertanto:

**LOTTO 2**

	<u>Superficie commerciale mq</u>	<u>Valore euro - mq</u>	<u>Valore complessivo parziale quota 1/1</u>
<b><u>Immobilabile A</u></b> Civile abitazione	186	850,00	158.100,00
<b><u>Immobilabile A.1</u></b> Lastrico solare	27	850,00	22.950,00
<b><u>Immobilabile A.2</u></b> soffitta	10,07	850,00	8.559,50
<b><u>Immobilabile A.3</u></b> Locale tecnico (deposito)	13,56	850,00	11.526,00
Incremento valore per caratteristiche peculiari immobile, tipologia, proporzione tra superficie interna e superficie esterna disponibile, possibile valorizzazione, ubicazione, esposizione facilità di accesso			15.000,00
<b>Totale parziale complessivo valore LOTTO 2</b>			216.135,50



A tale valore dovranno essere apportate le detrazioni, analiticamente descritte in risposta al quesito nr. 8 nella relazione peritale del 12.06.2023 afferenti la rimessa in pristino/regolarizzazione dell'immobile secondo quanto depositato presso i competenti uffici ed indicativamente quantificate per quanto concerne eventuali difformità/abusi, **corrette unicamente in relazione al deprezzamento (in ragione del 4,5 % sul valore calcolato al netto del deprezzamento per l'assenza di garanzia) dovuto alla maggior difficoltà di vendita di 1/2 di quote indivise rispetto all'intero, voce esclusa nella presente relazione trattandosi di vendita dei diritti di 1/1 e pertanto:**

<b>Totale parziale LOTTO 2</b>	<b><u>216.135,50</u></b>
Regolarizzazione immobile A (per la quale trattandosi di opere interne viene individuata una CILA salvo diverse indicazioni degli Uffici competenti) al fine di adeguare l'immobile allo stato di fatto assentito comprensiva dei costi Tecnici, diritti di segreteria, marche da bollo e sanzione amministrativa, valore a corpo	- <b>1.500,00</b>
Regolarizzazione immobile A.1 Ripristino allo stato assentito con smaltimento manufatti fissi e mobili comprensivo degli oneri per la sicurezza e degli oneri per l'adeguato smaltimento oltre imposte come per Legge, valore a corpo	- <b>1.800,00</b>
Ritiro della permesso in sanatoria (diritti di segreteria per euro 202,00 e marca da bollo euro 16,00)	- <b>218,00</b>
Regolarizzazione immobile A.2: adeguamento catastale comprensivo degli oneri per il Tecnico	- <b>350,00</b>
Fondo a riserva cauzionale per spese ed oneri non quantificabili inerenti le spese da sostenere al fine di ottenere l'agibilità-abitabilità	- <b>3.500,00</b>
Il deprezzamento "cauzionale" inerente gli abusi e/o le difformità non facilmente riscontrabili	- <b>2.500,00</b>
<b>Totale parziale LOTTO 2</b>	<b><u>206.267,50</u></b>
Deprezzamento (in ragione del 5 %) per vendita non soggetta al libero mercato e non soggetta a garanzia	- <b>10.313,37</b>
Il deprezzamento (in ragione del 4,5 % sul valore calcolato al netto del deprezzamento per l'assenza di garanzia) dovuto alla maggior difficoltà di vendita trattandosi di esecuzione su un 1/2 di quote indivise rispetto all'intero	<u>-----</u>



<b>Più probabile valore di mercato LOTTO 2 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà</b>	<b>195.954,13</b>
<b>Arrotondamento</b>	<b>196.000,00</b>

Il più probabile valore di mercato **per la quota di 1/1** di diritti di proprietà dell'immobile a destinazione abitativa, sue dirette pertinenze ed immobili accessori nello stato attuale in cui si trovano, detratti tutti i costi delle attività di regolarizzazione/adequamento/certificazione in base alla documentazione fornita dal Comune di competenza e detratto dei costi, attribuiti in via prudenziale nei fondi a riserva (stante la carente documentazione amministrativa fornita dal Comune di competenza) e tenuto conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi, degli immobili nel loro stato attuale e per la **quota di 1/1 di proprietà**, sarà pertanto pari al valore arrotondato

**a corpo di euro 196.000,00 (centonovantaseimila/00)**

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

<u>Tipologia</u>	<u>Valore a corpo euro</u>
<b><u>LOTTO 2</u></b> <b><u>( quote di 1/1 immobili "A+A.1+A.2+A.3")</u></b>	<b><u>196.000,00</u></b>

\*\*\*\*\*

### LOTTO 3

	<u>Superficie commerciale mq</u>	<u>Valore euro - mq</u>	<u>Valore complessivo parziale quota 1/1</u>
<b><u>Immobile A.4</u></b> Rimessa/garage	13,56	850,00	11.526,00
Totale parziale complessivo valore <b>LOTTO 3</b>			11.526,00

A tale valore dovranno essere apportate le detrazioni, analiticamente descritte in risposta al quesito nr. 8 nella relazione peritale del 12.06.2023 afferenti la rimessa in pristino/regolarizzazione dell'immobile secondo



quanto depositato presso i competenti uffici, ed indicativamente quantificate per quanto concerne eventuali difformità/abusi, corrette unicamente in relazione al deprezzamento (in ragione del 2,5 % sul valore calcolato al netto del deprezzamento per l'assenza di garanzia) dovuto alla maggior difficoltà di vendita di 1/2 di quote indivise rispetto all'intero, voce esclusa nella presente relazione trattandosi di vendita dei diritti di 1/1 e pertanto:

<b>Totale parziale LOTTO 3</b>	<b><u>11.526,00</u></b>
Regolarizzazione immobile A.4: adeguamento dello stato di fatto a quanto assentito urbanisticamente ed alla rappresentazione planimetrica, valore a corpo comprensivo degli oneri come per Legge	- 950,00
Ritiro della permesso in sanatoria (diritti di segreteria per euro 202,00 e marca da bollo euro 16,00)	- 218,00
Fondo a riserva cauzionale per spese ed oneri non quantificabili inerenti le spese da sostenere al fine di ottenere l'agibilità-abitabilità	- 500,00
Il deprezzamento "cauzionale" inerente gli abusi e/o le difformità non facilmente riscontrabili	- 500,00
<b>Totale parziale LOTTO 3</b>	<b>9.358,00</b>
Deprezzamento (in ragione del 2,5 %) per vendita non soggetta al libero mercato e non soggetta a garanzia	- 233,95
Il deprezzamento (in ragione del 2,5 % sul valore calcolato al netto del deprezzamento per l'assenza di garanzia) dovuto alla maggior difficoltà di vendita trattandosi di esecuzione su un 1/2 di quote indivise rispetto all'intero	=====
<b>Più probabile valore di mercato LOTTO 3 a corpo per la quota di 1/1 di proprietà</b>	<b>9.124,05</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>9.200,00</b>

Il più probabile valore di mercato per la quota di 1/1 di diritti dell'immobile a destinazione rimessa nel suo stato attuale, detratti tutti i costi delle attività di regolarizzazione/adeguamento/certificazione in base alla documentazione fornita dal Comune di competenza e detratto dei costi, attribuiti in via prudenziale nei fondi a riserva (stante la carente



documentazione fornita dal Comune di competenza) e tenuto conto di una vendita non soggetta a garanzia per vizi, dell'immobile nel suo stato attuale e per la **quota di 1/1 di proprietà**, sarà pertanto pari al valore arrotondato

**a corpo di euro 9.200,00 (novemiladuecento/00)**

oltre imposte e/o oneri accessori come per Legge, se dovute.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore a corpo euro</i>
<b><u>LOTTO 3</u></b> <b><u>(quote di 1/1 immobile "A.4")</u></b>	<b><u>9.200,00</u></b>

\*\*\*\*\*

**Allegati**

Si uniscono alla presentenr. 5 allegati come di seguito indicati:

1. **all.nr.01** visure catastali storiche per immobile;
2. **all.nr.02** "visure ipotecarie complete";
3. **all.nr.03** "richiesta verifica contratti presso Agenzia delle Entrate";
4. **all.nr.04** "notifiche accesso del CTU";
5. **all.nr.05** "allegato fotografico".

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva riferire in coscienza e nella esecuzione dell'Ufficio ricevuto.

*Perugia, li 10.04.2024*

***Con ossequio ed in fede***

***Dott. Marco Gregori***

