

**GEOM. STEFANO ADRIANI**

*Studio: via Pievaiola, 15 – 06128 Perugia (PG)*

Tel. 075 50120 \* E mail: [stefanoa@sabeng.it](mailto:stefanoa@sabeng.it) \* PEC: [stefano.adriani@geopec.it](mailto:stefano.adriani@geopec.it)

\* \* \* \* \*

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

Esecuzione Immobiliare promossa da:

**CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

contro

\* \* \* \* \*

G.E.: Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuz. Immobil. n. 83/2018 R.G. Es.

Chiarimenti successivi agli aggiornamenti catastali relativi ai beni descritti al  
Lotto 2, Blocco A e Blocco B immobili siti in Gualdo Tadino, Fraz. Piagge  
n.45/A - r

\* \* \* \* \*

Premesso che all'udienza del 25.05.2023 il G.E. Dott.ssa Sara Fioroni disponeva il richiamo dello scrivente CTU, chiedendo di rispondere al seguente quesito *"il perito già nominato valuti la possibilità di porre in vendita il lotto 2 con riferimento ai soli blocchi A e B come dallo stesso individuati nell'elaborato depositato in data 28.03.2023 (senza tenere in considerazione il blocco C) e, in caso di risposta affermativa, proceda ad aggiornare il valore di stima di cui ai blocchi A e B, mentre, in caso di risposta negativa, provveda ad indicare in maniera compiuta le ragioni ostative a una vendita*



*separata dei blocchi A e B”.*

In ottemperanza al richiamo di cui sopra, il sottoscritto Geom. Stefano Adriani, iscritto al n. 4344 dell’Albo dei Geometri della Provincia di Perugia - Sezione A e all’Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Perugia, provvede all’integrazione della relazione peritale, fornendo i seguenti chiarimenti.

In riferimento al Lotto 2 e, precisamente, ai beni costituenti **il blocco A** (che nell’elaborato depositato in data 28.03.2023 sono identificati al CF al fg.38 p.lla 619 sub.8 (abitazione al piano primo), sub. 9 (soffitta al piano secondo sottotetto) e sub. 10 (rimessa al piano primo sottostrada) (ex p.lla 619 sub.5/parte) (vedi allegati n.1, 2, 3 e 4 ) e ai beni costituenti **il blocco B** (che nell’elaborato depositato in data 28.03.2023 sono identificati al CF al fg.38 p.lla 619 sub.3 (garage al piano terra utilizzato come cucina) e sub. 11 (porzione di abitazione al piano primo - ex ampliamento sul terrazzo) (ex p.lla 619 sub.5/parte) (vedi allegati n. 1, 5 e 6 ), il CTU afferma che i citati blocco A e blocco B possono essere posti in vendita come due lotti separati, come già descritti nel progetto divisionale datato 2.02.2022.

Lo scrivente evidenzia che la vendita della porzione di fabbricato costituente il blocco C, identificata al CF al fg.38 p.lla 619 sub.14 (ampliamento abusivo edificato su BCNC - ex p.lla 619 sub.1/parte) e pignorata per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  (il restante  $\frac{1}{2}$  risulta di proprietà di terzi), per le problematiche già dettagliatamente evidenziate nei precedenti elaborati integrativi (scarsa possibilità di sanatoria e/o eventuale ripristino dello stato dei luoghi, mediante demolizione delle opere abusive) risulta attualmente economicamente svantaggiosa.



Alla luce di quanto sopra, il CTU tiene a precisare che, allo stato attuale, la vendita del Blocco A e del Blocco B comporterebbe ex lege il trasferimento dei diritti di proprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare,

e precisamente sulle seguenti unità immobiliari:

1) BCNC identificato catastalmente al CF al fg.38 p.lla 619 sub.12 (vedi allegato 1 - vano scala);

2) BCNC identificato catastalmente al CF al fg.38 p.lla 619 sub.13 (vedi allegato 1 - corte esterna ad uso comune adibita a piazzali di manovra, camminamenti, giardino etc., sulla quale insistono:

- n.1 tettoia in legno (vedi allegato 1 ) – attualmente utilizzata impropriamente in modo esclusivo

- n.1 porzione di edificio al piano seminterrato, adibita a magazzino con sovrastante lastrico solare (vedi allegato 1 ) - attualmente utilizzata impropriamente in modo esclusivo (altro proprietario non esecutato);

- n.1 cantina al piano seminterrato (vedi allegato 1 ) - attualmente utilizzata impropriamente in modo esclusivo (altro proprietario non esecutato);

3) BCNC identificato catastalmente al fg.38 p.lla 767, adibito a porcile al piano terra (vedi allegato 1 ) - attualmente utilizzato da entrambi i comproprietari (esecutato) (non esecutato);

4) BCNC identificato catastalmente al CF al fg.38 p.lla 619 sub.14 (ampliamento abusivo edificato su BCNC - ex p.lla 619 sub.1/parte), che



costituisce il Blocco C, pignorato per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  (il restante  $\frac{1}{2}$  risulta di proprietà di terzi).

*Rebus sic stantibus*, lo scrivente conferma il valore di stima dei blocchi A e B, determinato nel progetto divisionale del 2 febbraio 2022, così di seguito indicato:

1) Valore dei beni oggetto di vendita costituenti il blocco A : € 117.000,00

2) Valore dei beni oggetto di vendita costituenti il blocco B : € 75.000,00.

Ex adverso, al fine di procedere alla vendita dei beni costituenti il Blocco A e dei beni costituenti il Blocco B senza alcun onere e gravame, il CTU prospetta la possibilità di non trasferire i rispettivi diritti di proprietà sulle parti comuni e, precisamente, sul BCNC identificato catastalmente al CF al fg.38 p.lla 619 sub.12 (vano scala), sul BCNC identificato catastalmente al CF al fg.38 p.lla 619 sub.13 (corte esterna ad uso comune adibita a piazzali di manovra, camminamenti, giardino etc., sulla quale insistono n.1 tettoia in legno, n.1 porzione di edificio al piano seminterrato, adibita a magazzino con sovrastante lastrico solare e n.1 cantina al piano seminterrato), sul BCNC identificato catastalmente al CF al fg.38 p.lla 767, adibito a porcile al piano terra e BCNC identificato catastalmente al CF al fg.38 p.lla 619 sub.14 (ampliamento abusivo edificato su BCNC - ex p.lla 619 sub.1/parte), che costituisce il Blocco C, pignorato per i diritti pari a  $\frac{1}{2}$  , ma di procedere all'individuazione e alla costituzione di una servitù di passaggio (dalla strada pubblica fino all'accesso esclusivo ai beni) sia a favore del Blocco A che del Blocco B, con oneri a carico dei futuri aggiudicatari (come meglio evidenziato nell'elaborato n.7 – parte in colore verde).

Per l'esecuzione di quanto sopra, il CTU stima una spesa pari a € 3.000,00



circa, che comprende la redazione del Tipo di frazionamento sia al CT che al CF e le spese per la trascrizione dell'atto costitutivo della servitù di passaggio per ciascun blocco, presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Ipoteche).

Pertanto, tale ipotesi di vendita dei Blocchi A e B senza i rispettivi diritti di proprietà sulle parti comuni, comporta necessariamente un adeguamento del valore di stima di entrambi i blocchi A e B come di seguito dettagliato:

1- Valore dei beni oggetto di vendita costituenti il blocco A: € 105.500,00 [da cui sono stati detratti € 8.500,00 riferiti al valore dei proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni come precedentemente descritte ed € 3.000,00 per il frazionamento catastale e la successiva trascrizione della servitù].

2- Valore dei beni oggetto di vendita costituenti il blocco B: € 63.500,00 [da cui sono stati detratti € 8.500,00 riferiti al valore dei proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni come precedentemente descritte ed € 3.000,00 per il frazionamento catastale e la successiva trascrizione della servitù].

**Si rimanda all'Illo.mo Giudice e/o al creditore precedente ogni decisione in merito.**

\* \* \* \* \*

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bastia Umbra, 3 luglio 2023

Il C.T.U.  
**Geom. Stefano Adriani**  
Documento Firmato Digitalmente

