

Premessa

Con provvedimento del 05.10.2018 e previo giuramento di rito, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Rosa Lavanga ha nominato quale C.T.U. nel procedimento di cui trattasi, il sottoscritto Geom. Silvio Belloni, con studio in Torgiano, via della Cooperazione n. 13, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 4561 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile di Perugia al n. 3120.

Il Sig. Giudice, in tale sede, affidava al sottoscritto il seguente incarico:

“

- 1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*
- 3) provveda quindi:*
 - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
 - 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 e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un*



Silvio Belloni

Geometra

Tribunale di Perugia
Proc. n. 85/2021 R.G. Es. Imm.

- numero progressivo;
- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
 - ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
 - 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 edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);
 - 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;
 - ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

Via della Cooperazione, 13
06089 - Torgiano (PG)
M (39) 348.722 1533
silvio.belloni@geopec.it



- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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'articolo 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;
- 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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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)1; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..) precisando per ciascun elemento

- l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*
- *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;*
 - *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;*
 - *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 condizioni 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; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*
 - *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, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a*



- loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
 - *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.*
 - *riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori con divieto, pertanto al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*
 - *in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e — in caso di particolare gravità — ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;“*



Al termine della disamina della documentazione tutta di cui sopra, eseguiti i dovuti accertamenti in loco e fatte le dovute considerazioni, si riporta quanto segue.

RELAZIONE PERITALE

Per una migliore chiarezza comprensiva ed espositiva, la relazione si sviluppa nei seguenti punti:

1. *Premessa*
2. *Identificazione dei beni*
3. *Individuazione dei lotti*
4. *Descrizione dei beni (distinta per lotto)*
5. *Provenienza (distinta per lotto)*
6. *Situazione ipotecaria (distinta per lotto)*
7. *Conformità edilizio - urbanistica e catastale (distinta per lotto)*
8. *Posizione condominiale (distinta per lotto)*
9. *Valutazione (distinta per lotto)*
10. *Bando di vendita*
11. *Elenco degli allegati*



1. *PREMESSA*

Premesso che uno dei beni oggetto di esecuzione consiste in un immobile ad uso residenziale, si ritiene opportuno precisare che al momento del sopralluogo detta unità immobiliare è risultata essere abitata dall'esecutata/i ed il mobilio e suppellettili presente relazione, sono risultate abitate ma il mobilio e suppellettili presenti all'interno degli immobili, sono di proprietà degli occupanti.

2. *IDENTIFICAZIONE DEI BENI*

I beni oggetto di esecuzione consistono in un appezzamento di terreno edificabile e in quattro distinte unità immobiliari, di cui due complementari tra loro (abitazione e garage), mentre le altre due hanno destinazione d'uso rispettivamente ad ufficio e negozio.

I beni oggetto di esecuzione, sono dislocati in parte nel Comune di Corciano ed in parte nel Comune di Perugia e sono così censiti, come da visura allegata (*Allegato 1*):

Comune di Corciano							
<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>part.</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>cons.</i>	<i>rendita</i>
T	30	1333	-	Bosco ceduo	2	2.000 m ²	r.d. € 1,24 r.a. € 0,41
T	30	1335	-	Bosco ceduo	2	570 m ²	r.d. € 0,35 r.a. € 0,12
F	39	1700	6	A/10	1	5 vani	€ 1.342,79
Comune di Perugia							
<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>part.</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>cons.</i>	<i>rendita</i>
F	265	1099	28	C/1	8	230 m ²	€ 4.513,83
F	253	1541	23	A/2	5	9 vani	€ 1.278,23
F	253	1544	2	C/6	6	27 m ²	€ 128,29



3. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Al fine di rendere la presente relazione di più facile lettura ed anticipando la cronologia dei punti rispetto al quesito del Sig. Giudice di cui in premessa, si ritiene opportuno esprimere parere in merito alla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti.

A tal riguardo, tenuto conto della natura dei beni, della diversa dislocazione tra gli stessi, nonché della diversa destinazione d'uso, si ritiene opportuno che la vendita avvenga in n. 4 (quattro) lotti distinti e, più precisamente:

- **Lotto n. 1:** Terreno edificabile, come di seguito identificate:

Comune di Corciano							
<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>part.</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>cons.</i>	<i>rendita</i>
T	30	1333	-	Bosco ceduo	2	2.000 m ²	r.d. € 1,24 r.a. € 0,41
T	30	1335	-	Bosco ceduo	2	570 m ²	r.d. € 0,35 r.a. € 0,12

- **Lotto n. 2:** Unità immobiliare a destinazione direzionale, come di seguito identificata:

Comune di Corciano							
<i>catasto</i>	<i>foglio</i>	<i>part.</i>	<i>sub</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>cons.</i>	<i>rendita</i>
F	39	1700	6	A/10	1	5 vani	€ 1.342,79



- **Lotto n. 3:** Unità immobiliare a destinazione commerciale, come di seguito identificata:

Comune di Perugia							
catasto	foglio	part.	sub	categoria	classe	cons.	rendita
F	265	1099	28	C/1	8	230 m ²	€ 4.513,83

- **Lotto n. 4:** Unità immobiliare a destinazione residenziale ed una destinata a garage, come di seguito identificate:

Comune di Perugia							
catasto	foglio	part.	sub	categoria	classe	cons.	rendita
F	253	1541	23	A/2	5	9 vani	€ 1.278,23
F	253	1544	2	C/6	6	27 m ²	€ 128,29

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Come in premessa anticipato, i beni oggetto del presente procedimento, sono dislocati tra il Comune di Corciano e quello di Perugia e facenti parte a loro volta, di edifici di maggior consistenza.

Di seguito vengono riportate le descrizioni dei singoli beni, suddivisi per lotto.

LOTTO N. 1

Detto lotto è composto da un terreno edificabile, composto da due particelle catastali distinte ed adiacenti tra loro, a formare una sagoma pressochè trapezoidale: considerata l'unicità del bene, d'ora in avanti verrà considerato come unico terreno.



Il bene è posto nel Comune di Corciano in località Colle della Trinità; l'area in cui sorge detta proprietà, è a completa destinazione residenziale ed è composta da una serie di lotti in parte edificati ed in parte da edificare, posti nella zona collinare della Trinità, immersa nel verde periurbano; gli edifici caratterizzanti la zona, sono uni e bifamiliari, con modeste altezze che non superano i due piani fuori terra; il terreno è gravato da servitù di passaggio per eventuale realizzazione di opere infrastrutturali a rete che dovessero essere necessarie per l'intero comparto e/o parte dello stesso.

L'orografia del terreno in oggetto, conseguentemente alla zona collinare in cui si trova, è caratterizzata da un discreto pendio che scende dalla strada verso le altre proprietà; detta proprietà confina appunto per un lato con la viabilità pubblica e per i rimanenti tre lati con proprietà private.

La viabilità di accesso allo stesso, è caratteristica delle zone collinari, composta da tornanti e saliscendi, quasi completamente asfaltata.

LOTTO N. 2

Detto lotto è composto da una unità immobiliare a destinazione direzionale, posta al piano primo di un edificio di maggior consistenza sito a Corciano, in via Ponchielli.

L'immobile si colloca all'interno del polo industriale – commerciale della frazione di Olmo, a ridosso del raccordo autostradale Perugia – Bettolle; la zona è caratterizzata da edifici industriali prefabbricati.

L'area è ben servita da viabilità e parcheggi oltre che da servizi in genere.

La proprietà di cui trattasi, come precedentemente detto, risiede in un edificio di maggior consistenza, adibito in parte ad uffici ed in parte ad attività commerciale, quest'ultima perlopiù al piano terra.

L'intero edificio è di tipo prefabbricato e si sviluppa su tre livelli fuori terra di cui di cui due destinati ad ufficio – negozi, ed un destinato a parcheggio condominiale accessibile da una rampa posta nel retro del fabbricato stesso.



L'unità immobiliare in oggetto, è accessibile da una scala condominiale, dotata di ascensore, posta lateralmente al prospetto principale; attraverso un corridoio anch'esso condominiale, si accede poi all'interno dell'ufficio.

Detta unità immobiliare è così composta: accedendo, ci si trova in un ambiente destinato a reception che sviluppa una superficie di circa mq. 36,00; proseguendo attraverso un disimpegno di circa mq. 8,00, si accede al resto dell'unità immobiliare e, più precisamente:

- bagno ed antibagno aventi superficie totale di circa mq. 7,50;
- ripostiglio avente superficie di circa mq. 3,50;
- ufficio "1" avente una superficie di circa mq. 18,00;
- ufficio "2" avente superficie di circa mq. 25,00;
- ufficio "3" avente una superficie di circa mq. 32,00.

L'altezza interna è diversa nei vari ambiente: per quanto riguarda gli uffici, hanno un'altezza di ml. 3,03, mentre la restante parte dell'unità immobiliare ha un'altezza di ml. 2,70.

Gli ambienti adibiti ad ufficio (1, 2 e 3), godono di illuminazione ed areazione diretta, attraverso delle ampie vetrate in parte apribili; per quanto riguarda l'areazione della restante parte, è assicurata da apposito impianto di areazione.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile interna totale di circa mq. 130,00.

L'unità immobiliare è così rifinita:

- la pavimentazione è interamente realizzata con piastrelle in gres porcellanato color sabbia, formato 40 x 40, e battiscopa in legno color noce;
- le porte interne sono realizzate con pannelli tamburati di color noce, il coprifilo ha una larghezza di cm. 12, leggermente bombato e dello stesso colore della porta;
- gli infissi esterni sono realizzati in alluminio color nero, con doppio vetro, e maniglie in tinta con il profilato;
- i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato fino ad un'altezza di ml. 1,30 da terra, mentre la parte superiore è tinteggiata con tinta lavabile;



- i sanitari sono di tipo standard;
- l'intero superficie è controsoffittata.

Dal sopralluogo effettuato non si evincono segni di usura e lo stato di manutenzione e conservazione appare buono.

Conformità degli impianti.

Facendo riferimento agli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare, alle loro caratteristiche ed alla loro conformità rispetto la vigente normativa, risulta quanto di seguito riportato:

- *Appartamenti*
 - **Elettrico:** tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.
 - **Idrico:** tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.
 - **Termico:** tipologia: autonomo, con caldaia, elementi radianti: ventilconvettori caldo/freddo; alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.
 - **Gas:** Tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.
 - **Telefonico:** Tipologia: sottotraccia; condizioni: attualmente non utilizzato per disdetta del contratto; funzionamento e conformità dell'impianto: da verificare.
 - **Citofonico:** Tipologia: tradizionale; condizioni: alcuni funzionante ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.

Si tiene a precisare che, ove sopra riportata la dicitura "alcuni funzionante ed altri da verificare", essendo qualche unità immobiliare disabitata e non essendo attive le relative utenze di acqua, luce e gas, non è stato possibile verificarne il funzionamento; in



considerazione della loro recente realizzazione, del grado di manutenzione delle unità immobiliari ad oggi abitate e per analogia con le altre, si ipotizza che gli impianti siano comunque funzionanti.

LOTTO N. 3

Detto lotto è composto da una unità immobiliare a destinazione commerciale, posta al piano primo sottostrada rispetto all'ingresso condominiale, ed al piano terra rispetto all'ingresso delle attività commerciali; lo stesso è parte di un edificio di maggior consistenza sito nella frazione di San Sisto a Perugia, in via Guido Visconti di Modrone.

L'immobile si colloca tra la sovrastante strada San Sisto – Lacugnano ed il centro abitato di San Sisto, in piena zona residenziale.

L'area è molto ben servita da viabilità, parcheggi e servizi di prima e seconda necessità.

La proprietà di cui trattasi, come precedentemente detto, è parte di un edificio di maggior consistenza, costituito da due piani fuori terra ed uno interrato: nella realtà, in considerazione della declività orografica caratterizzante la zona, e della conseguente realizzazione dell'edificio a mezzacosta, l'immobile risulta avere due piani terra: uno posto a monte ed uno posto a valle.

L'edificio è adibito per i due piani fuori terra, ad abitazioni ed autorimesse di pertinenza, aventi accesso dal piano terra posto "di monte"; per quanto riguarda il piano primo sottostrada o piano terra "di valle", è adibito ad attività commerciali, ove tra l'altro trova luogo l'unità immobiliare oggetto della presente relazione; allo stesso livello, trova luogo un ampio parcheggio ad uso pubblico.

L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature e copertura in laterocemento di tipo a padiglione; esternamente è quasi completamente rivestito in mattoncini.

Su entrambe i lati, sono poste delle rampe carrabili atte al superamento del dislivello presente tra i due piani ed antistanti il fabbricato, come in precedenza detto, trovano luogo due ampi



parcheggi di cui quello del piano terra ad uso esclusivo del condominio, e l'altro ad uso pubblico, a servizio delle attività commerciali presenti.

L'unità immobiliare in oggetto, è accessibile direttamente dal piazzale antistante la stessa.

Detta unità immobiliare, posta su un unico livello, è composta essenzialmente da quattro ambienti: quello principale adibito allo svolgimento dell'attività commerciale, due servizi igienici ed un ripostiglio – magazzino.

Per quanto riguarda l'ambiente principale, lo stesso sviluppa una superficie di circa mq. 210,00 e si presenta essenzialmente come un unico ambiente espositivo, a parte una piccola parte in cui è presente un divisorio; da questo, si accede sia a due servizi igienici posti specularmente l'uno dall'altro ed ai lati esterni, mentre centralmente si trova un ulteriore ambiente adibito a ripostiglio – magazzino.

I servizi igienici sviluppano una superficie totale di circa 10,00, mentre il ripostiglio magazzino, sviluppa una superficie di circa mq. 20,00.

L'altezza interna, uniforme in tutti gli ambienti, è di ml. 3,00.

Per quanto riguarda illuminazione ed areazione degli ambienti, i servizi igienici sono provvisti di appositi aspiratori, mentre il ripostiglio – magazzino, essendo intercluso e non necessitando di areazione, non dispone di alcun impianto di areazione; il locale espositivo, gode invece di areazione ed illuminazione diretta, garantita dalle ampie vetrate presenti.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie utile interna totale di circa mq. 240,00.

L'unità immobiliare è così rifinita:

- la pavimentazione è interamente realizzata in lamparquet tipo noce;
- le porte interne sono realizzate con pannelli tamburati di color chiaro, il coprifilo ha una larghezza di cm. 12, dello stesso colore della porta;
- gli infissi esterni sono realizzati in alluminio color bianco;
- i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato formato 20 x 20, fino ad un'altezza di ml. 2,20 da terra, mentre la parte superiore è tinteggiata con tinta lavabile;



- la pavimentazione dei bagni è realizzata con piastrelle in gress porcellanato formato 20 x 20 di colore grigio;
- i sanitari sono di tipo standard;
- la pavimentazione del magazzino – ripostiglio, è realizzata in piastrelle tipo cotto, formato 30 x 30.

Dal sopralluogo effettuato non si evincono segni di usura e lo stato di manutenzione e conservazione appare buono.

Conformità degli impianti.

Facendo riferimento agli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare, alle loro caratteristiche ed alla loro conformità rispetto la vigente normativa, risulta quanto di seguito riportato:

- *Appartamenti*
 - **Elettrico:** *tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.*
 - **Idrico:** *tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.*
 - **Termico:** *tipologia: autonomo, con caldaia, elementi radianti: ventilconvettori caldo/freddo; alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.*
 - **Gas:** *Tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.*
 - **Telefonico:** *Tipologia: sottotraccia; condizioni: attualmente non utilizzato per disdetta del contratto; funzionamento e conformità dell'impianto: da verificare.*



Si tiene a precisare che, ove sopra riportata la dicitura “alcuni funzionante ed altri da verificare”, essendo qualche unità immobiliare disabitata e non essendo attive le relative utenze di acqua, luce e gas, non è stato possibile verificarne il funzionamento; in considerazione della loro recente realizzazione, del grado di manutenzione delle unità immobiliari ad oggi abitate e per analogia con le altre, si ipotizza che gli impianti siano comunque funzionanti.

LOTTO N. 4

Detto lotto è composto da una unità immobiliare a destinazione residenziale ed annesso garage, facenti parte di un edificio di maggior consistenza: l'unità immobiliare destinata ad abitazione è posta al piano quinto, mentre il garage, pertinenziale all'appartamento, si trova al piano terra.

L'immobile si colloca a ridosso del centro storico di Perugia, esattamente in via Claudio Monteverdi, traversa di via Fonti Coperte, zona strettamente residenziale del capoluogo Umbro.

La proprietà di cui trattasi, come precedentemente detto, è parte di un edificio di maggior consistenza, costituito da sei piani fuori terra, ove il piano terra è destinato ad autorimesse pertinenziali delle abitazioni soprastanti.

L'edificio è realizzato con struttura portante mista in cemento armato e muratura portante, copertura in laterocemento di tipo a capanna; esternamente è quasi completamente rivestito in mattoncini, tipica degli anni '60, epoca in cui è stata costruita.

L'unità immobiliare in oggetto, è accessibile dall'ingresso condominiale, al quale di accede poi al vano scala, provvisto di ascensore.

Detta unità immobiliare, accessibile dal vano condominiale, è così composta: accedendo all'appartamento, ci si trova in un ambiente destinato ad ingresso – disimpegno di circa mq. 10,00, dal quale è possibile accedere a:

- uno studio che sviluppa una superficie di circa mq. 10,50;
- al soggiorno avente superficie di circa mq. 28,00;



- alla cucina avente superficie di circa mq. 14,00;
- al disimpegno della zona notte di circa mq. 10,50.

Dal disimpegno di cui sopra, si ha poi accesso a:

- camera da letto di circa mq. 19,00;
- camera da letto di circa mq. 12,50;
- camera da letto di circa mq. 11,00;
- due servizi igienici ed un ripostiglio aventi superficie totale di circa mq. 22,00.

L'appartamento è inoltre provvisto di tre terrazzi che sviluppano una superficie totale di circa mq. 20,00.

Tutti gli ambienti che compongono l'appartamento godono di luce ed areazione diretta, fatta eccezione per uno dei due bagni che risulta essere intercluso e privo di aperture verso l'esterno.

L'appartamento sviluppa una superficie utile interna di mq. 138,00 oltre una superficie di mq. 20,00 sviluppata dai terrazzi.

L'altezza interna, uniforme in tutti gli ambienti, è di circa ml. 2,90.

L'unità immobiliare è così rifinita:

- la pavimentazione è interamente realizzata in listoni di parquet tipo noce;
- le porte interne sono realizzate con pannelli tamburati di color chiaro, caratterizzate dalla presenza di specchiature a rilievo; il coprifilo, anch'esso caratterizzato da bassorilievi, ha una larghezza di circa cm. 12, ed è dello stesso colore della porta;
- gli infissi esterni sono realizzati in legno di colore chiaro;
- i bagni sono rivestiti con piastrelle in gres porcellanato, fino ad un'altezza di ml. 2,20 da terra, mentre la parte superiore è tinteggiata con tinta lavabile;
- la pavimentazione dei bagni è realizzata con piastrelle in gress porcellanato di colore chiaro;



- i sanitari sono di tipo sospesi.

Dal sopralluogo effettuato non si evincono segni di usura e lo stato di manutenzione e conservazione appare molto buono.

Si rappresenta che, come in premessa anticipato, l'appartamento è in uso all'esecutata la quale, per motivi di privacy, non ha concesso di acquisire immagini fotografiche se non quelle relative a dettagli di porte e pavimentazione.

Conformità degli impianti.

Facendo riferimento agli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare, alle loro caratteristiche ed alla loro conformità rispetto la vigente normativa, risulta quanto di seguito riportato:

- *Appartamenti*
 - **Elettrico:** tipologia: sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.
 - **Idrico:** tipologia: sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.
 - **Termico:** tipologia: autonomo, con caldaia, elementi radianti: ventilconvettori caldo/freddo; alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: alcuni funzionanti ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.
 - **Gas:** Tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.
 - **Telefonico:** Tipologia: sottotraccia; condizioni: attualmente non utilizzato per disdetta del contratto; funzionamento e conformità dell'impianto: da verificare.
 - **Citofonico:** Tipologia: tradizionale; condizioni: alcuni funzionante ed altri da verificare; conformità dell'impianto: da verificare.



Si tiene a precisare che, ove sopra riportata la dicitura “alcuni funzionante ed altri da verificare”, essendo qualche unità immobiliare disabitata e non essendo attive le relative utenze di acqua, luce e gas, non è stato possibile verificarne il funzionamento; in considerazione della loro recente realizzazione, del grado di manutenzione delle unità immobiliari ad oggi abitate e per analogia con le altre, si ipotizza che gli impianti siano comunque funzionanti.

Per quanto tutto relativo ai lotti e per una miglior comprensione di quanto sopra esposto, si rimanda alle planimetrie catastali (*Allegato 2*) ed alla documentazione fotografica (*Allegato 3*) facenti parte integrante della presente relazione.

5. PROVENIENZA

Di seguito vengono riportate le provenienze di ogni singolo lotto facente parte del procedimento di cui trattasi.

LOTTO N. 1

L'immobile facente parte del presente lotto, censito al N.C.T. del comune di Corciano al foglio 30 part. 1333, è di proprietà piena ed esclusiva di:

- [redacted], proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]
[redacted]
- [redacted] per ½ in regime di comunione dei beni con la [redacted]
[redacted]

Lo stesso è pervenuto come di seguito meglio riportato:

- alla data del 01.06.1998 l'immobile era di proprietà del [redacted], nato a [redacted] C. F.: [redacted]
- a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Alberti in data 17.12.2002, rep. 7197/2844 del 17/12/2002, il fabbricato sopra descritto, passò al [redacted]



ed alla [REDACTED], in quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni.

L'immobile facente parte del presente lotto, censito al N.C.T. del comune di Corciano al foglio 30 part. 1335, è di proprietà piena ed esclusiva di:

- [REDACTED] proprietario per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con la [REDACTED]
- [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con la [REDACTED]

Lo stesso è pervenuto come di seguito meglio riportato:

- alla data del 01.06.1998 l'immobile era di proprietà del [REDACTED], nato a [REDACTED] C. F.: [REDACTED]
- a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Alberti in data 17.12.2002, rep. 7197/2844 del 17/12/2002, il fabbricato sopra descritto, passò al [REDACTED] ed alla [REDACTED], in quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni.

LOTTO N. 2

L'immobile facente parte del presente lotto, censito al N.C.E.U. del comune di Corciano al foglio 39 part. 1700 sub 6, è di proprietà piena ed esclusiva di:

- [REDACTED], per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Lo stesso è pervenuto come di seguito meglio riportato:

- alla data del 10.04.2001 il terreno originariamente censito con la particella 1694, era di proprietà del [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C. F.: [REDACTED]
- * *A seguito di frazionamento del 02/05/2001 Prot. n. 124019 presentata all'Agenzia del territorio di Perugia registrazione n. 1782.1/2001, la particella 1694 veniva soppressa ed unita alla particella 1700;*



- alla data del 21.11.2002 il bene, era di proprietà del [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C. F.: [REDACTED]
- a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Filippo Duranti in data 28/12/2002 rep. 43241/12044, debitamente registrato e trascritto a Perugia il 24/01/2003 al n. 2270 del Reg. Gen. 2994, il fabbricato sopra descritto, passò [REDACTED] [REDACTED], in quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni.

LOTTO N. 3

L'immobile facente parte del presente lotto, censito al N.C.E.U. del comune di Perugia al foglio 265 part. 1099 sub 28, è di proprietà piena ed esclusiva di:

- [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Lo stesso è pervenuto come di seguito meglio riportato:

- alla data del 07/03/1997 il bene era suddiviso in due unità immobiliari distinte e, più precisamente il sub 4 ed il sub 5; il tutto era di proprietà della [REDACTED] con sede in [REDACTED], C. F.: [REDACTED]
- * *A seguito di variazione del 07/03/1997 presentata all'Agenzia del territorio di Perugia registrazione n. 50739.1/1997, i sub 4 e 5 venivano tra loro fusi e veniva costituito il sub 28;*
- alla data del 21.11.2002 il bene, era di proprietà della [REDACTED] con sede in [REDACTED], C. F.: [REDACTED]
- a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Alberti in data 29/09/1997 rep. 2929, debitamente registrato e trascritto a Perugia il 30/09/1997 al n. 19096 del Reg. Gen., il fabbricato sopra descritto, passò alla [REDACTED] in quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni.



- * *A seguito di denuncia mortis causa della [REDACTED] prot. PG0287384, subentravano alla proprietà di cui trattasi gli eredi e pertanto:*
- alla data del 08/05/2011 il bene, era di proprietà della [REDACTED] C.F.: [REDACTED], del [REDACTED] C.F.: [REDACTED], del [REDACTED] e del [REDACTED] C.F.: [REDACTED];
- a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Alfredo Caiazza in data 28/03/2013 rep. 41448/20496, debitamente registrato e trascritto a Perugia il 05/04/2013 al n. 30697 del Reg. Gen. e n. 20974 Reg. Part., il fabbricato sopra descritto, passò [REDACTED] in quota pari ad 1/1 in regime di separazione dei beni.

6. SITUAZIONE IPOTECARIA

LOTTO N. 1

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, con aggiornamento al 06/05/2022, gli immobili censiti al N.C.T. del Comune di Corciano al foglio 30 part. 1333 e part. 1335, risultano libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonchè iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per le seguenti formalità (Allegato 4):

- **Trascrizione a favore e contro del 18/04/1985** - Registro Particolare 4825 Registro Generale 6563 Pubblico ufficiale PECCHIOLI LEONARDO Repertorio 217592/16909 del 30/03/1985 atto tra vivi – compravendita soggetto acquirente/venditore;
- **Iscrizione contro del 19/04/1994** - Registro Particolare 1192 Registro Generale 7812 Pubblico ufficiale ALBERTI FRANCESCO Repertorio 987 del 12/04/1994 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo Immobili siti in Perugia (PG) - soggetto debitore.

Documenti successivi correlati:



1. Comunicazione n. 424 del 01/02/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/12/1999. Cancellazione totale eseguita in data 04/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
- **Iscrizione contro del 14/11/1995** - Registro Particolare 3309 Registro Generale 22425 Pubblico ufficiale GANDOLFO DIEGO Repertorio 209025 del 12/12/1975 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Perugia (PG) - soggetto debitore.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2012 del 1975.
Documenti successivi correlati: *vedasi visura allegata.*
- **Iscrizione contro del 15/02/1996** - Registro Particolare 444 Registro Generale 3467 Pubblico ufficiale GANDOLFO DIEGO Repertorio 209273 del 26/02/1976 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Perugia (PG) - soggetto debitore
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 452 del 1976
Documenti successivi correlati: *vedasi visura allegata.*
- **Iscrizione contro del 25/09/1996** - Registro Particolare 2573 Registro Generale 17491 Pubblico ufficiale GANDOLFO DIEGO repertorio 209807 del 30/09/1976 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Perugia (PG) - soggetto debitore.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1855 del 1976.
Documenti successivi correlati: *vedasi visura allegata.*
- **Iscrizione contro del 29/04/1997** - Registro Particolare 1210 Registro Generale 8719 Pubblico ufficiale GANDOLFO IGNAZIO repertorio 313 del 29/07/1977 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Perugia (PG) - soggetto debitore
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1633 del 1977.
Documenti successivi correlati: *vedasi visura allegata.*



- **Trascrizione a favore del 30/09/1997** - Registro Particolare 13846 Registro Generale 19096 Pubblico ufficiale ALBERTI FRANCESCO repertorio 2929 del 29/09/1997 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Perugia (PG) - soggetto acquirente.
- **Iscrizione contro del 27/11/1997** - Registro Particolare 3691 Registro Generale 23557 Pubblico ufficiale ALBERTI FRANCESCO repertorio 3008 del 20/11/1997 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in Perugia (PG) - soggetto debitore
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1404 del 27/02/2008 (cancellazione totale)
 2. Comunicazione n. 696 del 18/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/12/2007. Cancellazione totale eseguita in data 20/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).
- **Iscrizione contro del 20/06/1998** - Registro Particolare 2248 Registro Generale 11959 Pubblico ufficiale GANDOLFO IGNAZIO Repertorio 1103 del 29/06/1978 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Perugia (PG) - soggetto debitore.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1659 del 1978.
Documenti successivi correlati: *vedasi visura allegata.*
- **Iscrizione contro del 16/06/1999** - Registro Particolare 3333 Registro Generale 13255 Pubblico ufficiale GANDOLFO IGNAZIO Repertorio 2079 del 27/06/1979 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Perugia (PG) - soggetto debitore.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1982 del 1979.
Documenti successivi correlati: *vedasi visura allegata.*
- **Trascrizione a favore del 18/12/2002** - Registro Particolare 21704 Registro Generale 32484 Pubblico ufficiale ALBERTI FRANCESCO repertorio 7197/2844 del 17/12/2002 atto tra vivi – compravendita immobili siti in Corciano (PG) – soggetto acquirente.



- **Iscrizione contro del 20/12/2018** - Registro Particolare 4640 Registro Generale 31615 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3317/2018 del 25/09/2018 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Perugia (PG) - soggetto debitore.
- **Trascrizione contro del 14/03/2019** - Registro Particolare 4738 Registro Generale 6610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1023/2019 del 04/03/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Corciano (PG), Perugia (PG).
- **Iscrizione contro del 15/03/2019** - Registro Particolare 839 Registro Generale 6729 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 120/2014 del 28/01/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Corciano (PG) - soggetto debitore.
- **Trascrizione contro del 29/07/2021** - Registro Particolare 15392 Registro Generale 20884 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE PERUGIA Repertorio 1313/2021 del 23/04/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Corciano (PG), Perugia (PG).

LOTTO N. 2

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, con aggiornamento al 06/05/2022, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Corciano al foglio 39 part. 1700 sub 6 risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonchè iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per le seguenti formalità (*Allegato 4*):

- **Trascrizione del 24/01/2003** - Registro Particolare 2270 Registro Generale 2994 Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 43241/12044 del 28/12/2002 Atto tra vivi – compravendita;



- **Annotazione del 08/06/2004** - Registro Particolare 2644 Registro Generale 18302 Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 43430 del 05/02/2003 annotazione a iscrizione – frazionamento in quota - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1285 del 2000;
- **Trascrizione del 21/01/2014** - Registro Particolare 1160 Registro Generale 1450 Pubblico ufficiale CAIAZZA ALFREDO Repertorio 42308/21173 del 24/12/2013 atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo gratuito;
- **Iscrizione del 05/05/2015** - Registro Particolare 1275 Registro Generale 9275 Pubblico ufficiale ~~MONTEMOROSI GREGA~~. Repertorio 1318/8015 del 28/04/2015 - ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973);
- **Trascrizione del 14/03/2019** - Registro Particolare 4738 Registro Generale 6610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1023/2019 del 04/03/2019 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- **Iscrizione del 15/03/2019** - Registro Particolare 839 Registro Generale 6729 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 120/2014 del 28/01/2014 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- **Trascrizione del 29/07/2021** - Registro Particolare 15392 Registro Generale 20884 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE PERUGIA Repertorio 1313/2021 del 23/04/2021 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

LOTTO N. 3

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, con aggiornamento al 06/05/2022, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 265 part. 1099 sub 28 risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonchè iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per le seguenti formalità (*Allegato 4*):



- **Trascrizione del 30/09/1997** - Registro Particolare 13846 Registro Generale 19096 Pubblico ufficiale ALBERTI FRANCESCO Repertorio 2929 del 29/09/1997 - atto tra vivi – compravendita;
- **Iscrizione del 27/11/1997** - Registro Particolare 3691 Registro Generale 23557 Pubblico ufficiale ALBERTI FRANCESCO Repertorio 3008 del 20/11/1997 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1404 del 27/02/2008 (cancellazione totale);
 2. Comunicazione n. 696 del 18/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/12/2007. Cancellazione totale eseguita in data 20/02/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);
- **Iscrizione del 14/12/2007** - Registro Particolare 11110 Registro Generale 41451 Pubblico ufficiale ALBERTI FRANCESCO repertorio 11419/5339 del 12/12/2007 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
 - **Trascrizione del 21/01/2014** - Registro Particolare 1160 Registro Generale 1450 Pubblico ufficiale CAIAZZA ALFREDO Repertorio 42308/21173 del 24/12/2013 - atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo gratuito;
 - **Iscrizione del 20/12/2018** - Registro Particolare 4640 Registro Generale 31615 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3317/2018 del 25/09/2018 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
 - **Trascrizione del 14/03/2019** - Registro Particolare 4738 Registro Generale 6610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1023/2019 del 04/03/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
 - **Trascrizione del 29/07/2021** - Registro Particolare 15392 Registro Generale 20884 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE PERUGIA Repertorio 1313/2021 del 23/04/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.



LOTTO N. 4

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, con aggiornamento al 06/05/2022, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 253 part. 1541 sub 23 risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonchè iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per le seguenti formalità (*Allegato 4*):

- **Trascrizione del 12/12/1994** - Registro Particolare 16060 Registro Generale 23902 Pubblico ufficiale ANTONIONI GIANCARLO Repertorio 240884 del 21/11/1994 atto tra vivi - donazione accettata;
- **Trascrizione del 15/12/2011** - Registro Particolare 20974 Registro Generale 30697 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1653/9990 del 18/07/2011 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;
- **Trascrizione del 05/04/2013** - Registro Particolare 5797 Registro Generale 8107 Pubblico ufficiale CAIAZZA ALFREDO Repertorio 41448/20496 del 28/03/2013 atto tra vivi – compravendita;
- **Iscrizione del 05/04/2013** - Registro Particolare 1016 Registro Generale 8108 Pubblico ufficiale CAIAZZA ALFREDO Repertorio 41449/20497 del 28/03/2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- **Iscrizione del 05/05/2015** - Registro Particolare 1275 Registro Generale 9275 Pubblico ufficiale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Repertorio 1318/8015 del 28/04/2015 ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973);
- **Trascrizione del 14/03/2019** - Registro Particolare 4738 Registro Generale 6610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1023/2019 del 04/03/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- **Trascrizione del 29/07/2021** - Registro Particolare 15392 Registro Generale 20884 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE PERUGIA Repertorio 1313/2021 del 23/04/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.



Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, con aggiornamento al 06/05/2022, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Perugia al foglio 253 part. 1544 sub 2 risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonchè iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per le seguenti formalità (*Allegato 4*):

- **Trascrizione del 12/12/1994** - Registro Particolare 16060 Registro Generale 23902 Pubblico ufficiale ANTONIONI GIANCARLO Repertorio 240884 del 21/11/1994 atto tra vivi - donazione accettata;
- **Trascrizione del 15/12/2011** - Registro Particolare 20974 Registro Generale 30697 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1653/9990 del 18/07/2011 atto per causa di morte - certificato di denunciata successione;
- **Trascrizione del 05/04/2013** - Registro Particolare 5797 Registro Generale 8107 Pubblico ufficiale CAIAZZA ALFREDO Repertorio 41448/20496 del 28/03/2013 atto tra vivi – compravendita;
- **Iscrizione del 05/04/2013** - Registro Particolare 1016 Registro Generale 8108 Pubblico ufficiale CAIAZZA ALFREDO Repertorio 41449/20497 del 28/03/2013 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- **Iscrizione del 05/05/2015** - Registro Particolare 1275 Registro Generale 9275 Pubblico ufficiale ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Repertorio 1318/8015 del 28/04/2015 ipoteca legale derivante da ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973);
- **Trascrizione del 14/03/2019** - Registro Particolare 4738 Registro Generale 6610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1023/2019 del 04/03/2019 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- **Trascrizione del 29/07/2021** - Registro Particolare 15392 Registro Generale 20884 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE PERUGIA Repertorio 1313/2021 del 23/04/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.



Si è poi proceduto ad effettuare il raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: da detto raffronto non si sono riscontrate difformità.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'immobile non presenta difformità sia da un punto di vista edilizio – urbanistico, sia da un punto di vista catastale.

LOTTO N. 3

L'immobile facente parte del lotto 3, risulta essere edificato in forza di regolare Permesso di Costruire al quale ha fatto seguito l'agibilità n. 19644 del 19/03/1994.

Da un riscontro effettuato tra gli elaborati grafici allegati all'agibilità e lo stato dei luoghi, è emerso che l'immobile risulta essere suddiviso in due distinte unità immobiliari anziché essere un unico ambiente come risulta essere ad oggi.

Al fine di rendere conforme da un punto di vista edilizio – urbanistico, sarà necessario presentare un'istanza di accertamento di conformità al fine di sanare l'abuso.

Da un punto di vista catastale invece, la planimetria rappresenta conformemente lo stato dei luoghi e pertanto non sarà necessario redigere alcuna variazione.

LOTTO N. 4

L'immobile facente parte del lotto 4, risulta essere edificato ante anno 1967.

Il riscontro è stato eseguito tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali; da detto raffronto, è emerso una leggera difformità relativa alla suddivisione degli spazi interni i quali non corrispondono.

Al fine di poter conformare lo stato dei luoghi, sarà necessario presentare una variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia.



8. POSIZIONE CONDOMINIALE

LOTTO N. 1

I beni ricadenti nel Lotto 1, non sono gravati da condominio.

LOTTO N. 2

L'unità immobiliare in questione fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza ove è presente un regolare Condominio identificato come segue: "Condominio Gli Archi". L'attuale gestione è in capo allo Studio del Dott. Mario Cicioni; a seguito di richiesta avvenuta a mezzo mail ed alle ripetute sollecitazioni telefoniche, non è stato possibile reperire informazioni circa la posizione dell'esecutata nei confronti del condominio, né tantomeno eventuali interventi deliberati.

LOTTO N. 3

L'unità immobiliare in questione fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza ove è presente un regolare Condominio identificato come segue: "Condominio La Torre 2", codice fiscale 94046240548. L'attuale gestione è in capo a "Il Quadrifoglio S.r.l." Amministrazione condominiali Valeria Codini, con studio in Perugia, Strada Santa Lucia n. 44/bis, dal sottoscritto contattato al fine di ottenere informazioni, in particolare, riguardo alla posizione economica dei beni pignorati.

Come emerge dall'estratto conto (*Allegato 6*), l'esecutata risulta essere in una posizione debitoria alla data del 23/05/2022 di € 13.680,19.

Da colloquio con l'Amministratore, è emerso che non sono al momento previsti lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.



LOTTO N. 4

L'unità immobiliare in questione fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza ove è presente un regolare Condominio identificato come segue: "Condominio Via Monteverdi 30", codice fiscale 80014440541. L'attuale gestione è in capo a "Condominio al Centro Sas" di Cesaretti Alessandro", con studio in Perugia, Strada della Torre n. 1 loc. Pila, dal sottoscritto contattato al fine di ottenere informazioni, in particolare, riguardo alla posizione economica dei beni pignorati.

Come emerge dall'estratto conto (*Allegato 6*), l'esecutata risulta essere in una posizione debitoria alla data del 17/05/2022 di € 2.719,76: a tal proposito si rappresenta che l'allegato non tiene conto di n. 2 rate da € 253,80.

Da colloquio con l'Amministratore, è emerso che non sono al momento previsti lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

9. VALUTAZIONE

LOTTO N. 1

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) accertati presso la borsa immobiliare;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Corciano;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Trattandosi di terreni edificabili la cui potenzialità edificatoria è espressa in volume, la stima viene anch'essa effettuata su detto parametro urbanistico.



In considerazione di quanto sopra, si ottiene:

<i>part. catastale</i>	<i>Vol. max. (mc)</i>	<i>€/mc.</i>	<i>Valore totale</i>
1333 - 1335	642,50	85,00	€ 54.612,50

RIEPILOGO

VALORE STIMA COMPLESSIVO arrotondato Lotto 1 € 55.000,00
(diconsi euro cinquantacinquemila/00)

LOTTO N. 2

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) accertati presso la borsa immobiliare;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Corciano;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Le superfici commerciali, saranno così computate:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

In considerazione di quanto sopra e delle diverse caratteristiche dei due livelli, si ottiene:



<i>part. catastale – sub</i>	<i>Sup Comm. (mq)</i>	<i>€/mq.</i>	<i>Valore totale</i>
1700 - 6	148,00	1.100,00	€ 162.800,00

RIEPILOGO

VALORE STIMA COMPLESSIVO arrotondato Lotto 2 € 163.000,00
(diconsi euro centosessantatremila/00)

LOTTO N. 3

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) accertati presso la borsa immobiliare;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Perugia;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Le superfici commerciali, saranno così computate:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

In considerazione di quanto sopra e delle diverse caratteristiche dei due livelli, si ottiene:

<i>part. catastale – sub</i>	<i>Sup Comm. (mq)</i>	<i>€/mq.</i>	<i>Valore totale</i>
1099 - 28	257,00	1.300,00	€ 334.100,00



RIEPILOGO

VALORE STIMA COMPLESSIVO arrotondato Lotto 3**€ 334.000,00***(diconsi euro trecentotrentaquattromila/00)*

LOTTO N. 4

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita. La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) accertati presso la borsa immobiliare;
- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Perugia;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza.

Le superfici commerciali, saranno così computate:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

In considerazione di quanto sopra e delle diverse caratteristiche dei due livelli, si ottiene:

<i>part. catastale – sub</i>	<i>Sup Comm. (mq)</i>	<i>€/mq.</i>	<i>Valore totale</i>
1541 – 23	168,00	1.600,00	€ 268.800,00
1544 - 2	13,50	1.300,00	€ 21.600,00
Totale			€ 290.400,00



Silvio Belloni

Geometra

Tribunale di Perugia
Proc. n. 85/2021 R.G. Es. Imm.

RIEPILOGO

VALORE STIMA COMPLESSIVO arrotondato Lotto 4 € 290.000,00
(diconsi euro duecentonovantamila/00)

RIEPILOGO LOTTI

N. lotto	Tipo di bene	Valore totale
1	Terreno edificabile sito a Corciano loc. Colle della Trinità	€ 55.000,00
2	Immobile ad uso ufficio sito a Corciano in via Ponchielli	€ 163.000,00
3	Immobile ad uso commerciale sito a Perugia località S. Sisto	€ 334.000,00
4	Immobile ad uso residenziale con annesso garage sito a Perugia	€ 290.000,00
Totale		€ 842.000,00

Elenco allegati:

Allegato 1: Visure catastali

Allegato 2: Vax terreno e planimetrie catastali

Allegato 3: Documentazione fotografica

Allegato 4: Visure ipotecarie

Allegato 5: Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato 6: Estratto conto condominiale

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico cortesemente conferitomi

Perugia, 18 ottobre '23

Geom. Silvio Belloni

