

Tuoro sul Trasimeno li 15/01/2024

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G.E. Dott.ssa Elena Stramaccioni

**OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al
procedimento Esecuzione Immobiliare N° 176/2022
promossa da:**

**SIENA NPL 2018 S.r.l.
(Avv. Luca Tamburelli)**

CONTRO

Omissis

(Avv. Fabrizio Ceppi, Ermes Farinazzo, Silvia Ceppi)

**INTEGRAZIONE DELLA CTU DEPOSITATA IN
DATA 31/07/2023**

**Il C.T.U.
Geom. Giulio Ricci**



Il sottoscritto geometra Giulio Ricci con studio in Tuoro sul Trasimeno alla via Annibale Cartaginese n.1, iscritto al Collegio dei Geometri di Perugia al n. 3653, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura a margine, **integra** la CTU depositata in data 31/07/2023 in evasione a quanto disposto dal Giudice con provvedimenti del 16/11/2023 e successivo del 21/12/2023.

Il provvedimento reso a verbale all'udienza del 16/11/2023 riporta quanto segue *“ritenuta la necessità che il Perito integri la perizia, riferendo i predetti beni di cui a pagina 14 ai relativi lotti”*, il successivo provvedimento del 21/12/2023 dispone *“come da provvedimento del 16/11/2023 che il perito proceda a stimare i beni indicati a pagina 14 della perizia e poi a riferirli ai relativi lotti”*.

I beni indicati a pag. 14 della CTU depositata ed ampiamente descritti da pag. 59 alla pag. 62 della perizia depositata, sono relativi a terreni siti in comune di Perugia loc. Casaglia che di fatto costituiscono il tracciato stradale di via dei Ciclamini (vedasi Delibera del Consiglio Comunale di Perugia n. 37 del 29/03/202, allegato N della CTU depositata).

Detti beni sono indicati al catasto terreni del Comune di Perugia come di seguito:

- foglio n. 239, particella n. **620**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 89, Reddito Domenicale € 0,16, Reddito Agrario € 0,14;
- foglio n. 239, particella n. **626**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.170, Reddito Domenicale € 5,44, Reddito Agrario € 5,74;
- foglio n. 239, particella n. **632**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 5, Reddito Domenicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,02;
- foglio n. 239, particella n. **633**, qualità area rurale, superficie mq. 200, senza reddito;
- foglio n. 239, particella n. **639**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 200, Reddito Domenicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,31;
- foglio n. 239, particella n. **640**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 355, Reddito Domenicale € 0,64, Reddito Agrario € 0,55;
- foglio n. 239, particella n. **675**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 208, Reddito Domenicale € 0,97, Reddito Agrario € 1,02.

Per quanto già ampiamente illustrato nella CTU depositata si ritiene che detti terreni, poiché destinati a pubblica strada, siano commercialmente **privi di valore e di fatto facenti parte di beni pubblici**.

Lo scrivente pur confermando quanto già indicato nell'istanza depositata in data 20/11/2023, in relazione a quanto disposto dalla S.V. Ill.ma, integra il capitolo C della CTU depositata (studio e formazione lotti) riferendo i predetti beni ai lotti già predisposti in perizia in base all'ubicazione rispetto agli stessi, come di seguito:

Lotto 2 (bene B + beni B1)

Diritti di piena proprietà per la quota di 9/18.

Porzione di abitazione bene B

- C.F. Comune di Perugia, via dei Ciclamini n. 45 (oggi civico 27, loc. Casaglia), foglio n. 239 particella n. **190 sub 2**, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 160, escluse aree scoperte mq.160, Rendita Euro 445,44.

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/4

Terreni agricoli beni B1, di fatto costituiti dal tracciato stradale via dei Ciclamini (loc. Casaglia).

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **620**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 89, Reddito Domenicale € 0,16, Reddito Agrario € 0,14;

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **626**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.170, Reddito Domenicale € 5,44, Reddito Agrario € 5,74;

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **632**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 5, Reddito Domenicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,02;

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **633**, qualità area rurale, superficie mq. 200, senza reddito;

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **639**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 200, Reddito Domenicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,31;

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **640**, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 355, Reddito Domenicale € 0,64, Reddito Agrario € 0,55.

Lotto 3 (bene C+C1)

Diritti di piena proprietà per la quota complessiva pari ad 1/1. (*Omissis* per la quota di piena proprietà pari a 1/2 quale bene personale, *Omissis* e *Omissis* a per la quota di piena proprietà pari ad 1/4 ciascuno in comunione legale dei beni).

Terreno parzialmente edificabile bene C, sito a confine con via dei Ciclamini (loc. Casaglia)

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **627**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.742, Reddito Domenicale € 8,10, Reddito Agrario € 8,55.

Diritti di piena proprietà per la quota complessiva pari ad 1/4 (*Omissis* e *Omissis* diritti di piena proprietà pari ad 1/4 in comunione legale).

Terreno agricolo bene C1 facete parte del tracciato stradale via dei Ciclamini (loc. Casaglia)

- C.T. Comune di Perugia, foglio n. 239, particella n. **675**, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 208, Reddito Domenicale € 0,97, Reddito Agrario € 1,02.

Di seguito si riporta un prospetto complessivo dei lotti formati:

DESCRIZIONE	IDENTIFICATIVO CATASTALE	VALORE
LOTTO N. 1 (Bane A+A1+A2), diritti di piena proprietà per 1/1		
Appartamento in Perugia (PG), via dei Glicini n. 71	C.F. Fg 239, p.la 496 sub 17, categoria A/2, cl.4, cons. 7 vani sup. catastale totale mq. 147, escluse aree scoperte mq. 129, Rendita € 451,90.	€ 111,300,00
Garage in Perugia (PG), via dei Glicini	C.F. Fg 239, p.la 498, categoria C/6, cl.3, cons. 13 mq., sup. catastale totale mq. 14, Rendita € 14,10.	
Garage in Perugia (PG), via dei Glicini n. 71	C.F. Fg 239, p.la 501, categoria C/6, cl.4, cons. 14 mq., sup. catastale totale mq. 14, Rendita € 18,08.	
TOTALE LOTTO 1 (beneA+A1+A2) piena proprietà per 1/1.		€ 111.300.00
LOTTO N. 2 (bene B), diritti di piena proprietà per 9/18 pari ad 1/2.		
Porzione di abitazione in Perugia (PG) via dei Ciclamini n. 27	C.F. Fg 239, p.la 190 sub 2, categoria A/4, cl.5, cons. 7,5 vani, sup. catastale totale mq. 160, escluse aree scoperte mq.160 Rendita € 445,44	€ 64.750,00
LOTTO N. 2 (beni B1), diritti di piena proprietà pari ad 1/4		
Terreno agricolo in Perugia (PG) via dei Ciclamini	C.T. Fg. 239, p.la 620 , qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 89, Reddito Domenicale € 0,16, Reddito Agrario € 0,14;	-----
Terreno agricolo in Perugia (PG) via dei Ciclamini	C.T. Fg. 239, p.la 626 , qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 1.170, Reddito Domenicale € 5,44, Reddito Agrario € 5,74;	-----
Terreno agricolo in Perugia (PG) via dei Ciclamini	C.T. Fg. 239, p.la 632 , qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 5, Reddito Domenicale € 0,02, Reddito Agrario € 0,02;	-----
Terreno agricolo in Perugia (PG) via dei Ciclamini	C.T. Fg. 239, p.la 633 , qualità area rurale, superficie mq. 200, senza reddito;	-----
Terreno agricolo in Perugia (PG) via dei Ciclamini	C.T. Fg. 239, p.la 639 , qualità seminativo, classe 4, superficie mq. 200, Reddito Domenicale € 0,36, Reddito Agrario € 0,31;	-----
Terreno agricolo in Perugia (PG) via dei Ciclamini	C.T. Fg. 239, p.la 640 , qualità seminativo arborato, classe 4, superficie mq. 355, Reddito Domenicale € 0,64, Reddito Agrario € 0,55.	-----
TOTALE LOTTO 2 (bene B) piena proprietà per 9/18 pari ad 1/2 + (bene B1) piena proprietà per 1/4		€ 64.750,00

LOTTO N. 3 (bene C), diritti di piena proprietà per 1/1		
Terreno parzialmente edificabile in Perugia (PG), via dei Ciclamini	C.T. Fg 239, p.la 627, seminativo arborato, classe 3, sup. mq. 1.742, Reddito Domenicale € 8,10, Reddito Agrario € 8,55.	€ 77.400,00
LOTTO N. 3 (bene C1), diritti di piena proprietà per 1/4		
Terreno agricolo in Perugia (PG), via dei Ciclamini	C.T. Fg. 239, p.la 675, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie mq. 208, Reddito Domenicale € 0,97, Reddito Agrario € 1,02.	-----
TOTALE LOTTO 3 (bene C) piena proprietà per 1/1 + (bene C1) piena proprietà per 1/4		€ 77.400,00
LOTTO N. 4 (Bene D+D1), diritti di piena proprietà per 1/1		
Appartamento in Perugia, loc. Tavernacce Strada Tiberina Nord n. 421/Z-25	C.F. Fg 39, p.la 781 sub 19, categoria A/2, cl.5, cons. 5 vani, sup. catastale totale mq. 85, escluse aree scoperte mq. 80, Rendita € 387,34.	€ 65.500,00
Garage in Perugia, loc. Tavernacce, Strada Tiberina Nord n.421/Z-25	C.F. Fg 39, p.la 781 sub 5, categoria C/6, cl.5, cons. 24 mq., sup. catastale totale mq. 25, Rendita € 37,18.	
TOTALE LOTTO 4 (bene D+D1) piena proprietà per 1/1.		€ 65.500,00
Totale Valore degli immobili stimati Lotti 1+2+3+4		€ 318.950,00

Si allega elaborato grafico, con indicazione della formazione dei lotti (allegato A).

Copia della presente viene trasmessa:

- alla parte esecutata Sig. *Omissis* e *Omissis*, rappresentata e difesa dagli Avvocati Fabrizio Ceppi, Ermes Farinazzo, Silvia Ceppi - con Studio in Perugia, via Favorita n. 9, a mezzo di e mail pec all'indirizzo ermes.farinazzo@avvocatiperugiapec.it;
- al creditore procedente SIENA NPL 2018 S.r.l. rappresentato e difeso dall' Avv. Luca Tamburelli con studio in Perugia, Via Pellas 20/A, a mezzo e-mail pec all'indirizzo luca.tamburelli@avvocatiperugiapec.it;
- creditore intervenuto Agenzia delle Entrate – Riscossione a mezzo e mail pec all'indirizzo protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it.

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione di consulenza tecnica ad integrazione della CTU già depositata in data 31/07/2023, sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Pertanto, nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazio per la fiducia accordata.

Il C.T.U.

Geom. Giulio Ricci