

STUDIO TECNICO

STEFANO LONGETTI

GEOMETRA

Via Assisi, 16 – 06084 Bettona (PG) - Tel. 075.8507106

mail: studio@studiolongetti.it

www.studiolongetti.it – pec: stefano.longetti@geopec.it

\*\*\*\*\*

## TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Giudice Dott.ssa **GIULIA MARIA LIGNANI**

**Esecuzione Immobiliare N. 139/2020 R.G.**

promossa da :

**FEDAIA SPV**

(Avv. Raffaella Greco)

contro

<<omissis>>

(Avv. Danilo Areni)

Udienza rinvio: 12/07/2022

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

### RELAZIONE PER STIMA DI IMMOBILI

Con propria ordinanza del 20/01/2022 il Giudice dell'esecuzione  
**Dott.ssa Giulia Maria LIGNANI**, nominava consulente esperto nel  
procedimento sopra richiamato, il sottoscritto Geom. Stefano Longetti,



libero professionista con studio in Via Assisi n. 16 – 06084 Bettona (PG), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3935 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 1446. Successivamente, in data 21/10/2022 con comunicazione telematica indirizzata al Tribunale di Perugia, il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento rito, con l'incombenza di rispondere al seguente quesito:

*“Provvede 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, art. 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente esaminati gli atti del procedimento ed ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali*

**PROVVEDA**

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

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

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

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (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 concessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);

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

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

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

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

d. eventuali cause in corso;

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

8) 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 le opportune informazioni presso destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

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



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

10) 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 del paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2); ad indicare la tipologia del bene l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta di 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.);

11) accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso delle 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 assunti alla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle 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 comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

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

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere



*all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*

*16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione nel corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

*17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

Nella suddetta ordinanza il Giudice ha disposto che il CTU depositasse il proprio elaborato peritale entro il giorno 31/05/2022, ovvero prima dell'udienza di rinvio dalla stessa fissata al 12/07/2022.

Accettato l'incarico, il sottoscritto procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare evadendo contestualmente il primo punto del quesito. Successivamente lo scrivente ha iniziato ad effettuare le richieste presso i vari uffici (Agenzia delle Entrate, Comune di Perugia ect) della documentazione tecnica ed amministrativa relativa al fabbricato allegata alla presente relazione. Di seguito si riportano brevemente le operazioni peritali effettuate in ordine cronologico.

In data 21/10/2022 il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio, le planimetrie catastali degli immobili ed altra documentazione catastale per verificare la rispondenza e la correttezza della documentazione [redacted] stata in atti con lo stato attuale




dell'immobile. (Allegati n. 2, 3, 4, 5)

In data 21/01/2022, il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Perugia tramite comunicazione pec, di essere informato circa l'esistenza di contratti stipulati dell'esecutato relativamente ai beni oggetto della procedura. Dalle ricerche effettuate, non sono emersi contratti di affitto registrati riguardanti le unità immobiliari in questione. (Allegati n. 6)

In data 16/02/2022, come precedentemente comunicato tramite lettera raccomandata all'esecutato e pec agli altri soggetti interessati alla procedura, mi sono recato presso l'immobile per effettuare l'inizio delle operazioni peritali.

Le operazioni avevano regolarmente inizio presso l'immobile situato in Comune di Perugia Via delle Grotte n. 2 alla presenza del sig. <<omissis>> (parte esecutata), ed il Custode (IVG di Perugia). In tale occasione si è presa visione degli immobili pignorati, si è iniziato a fare una prima ricognizione sulla consistenza. Sono stati effettuati i rilievi metrici ed alcune riprese fotografiche che in parte si allegano alla presente relazione per documentare lo stato dei luoghi. Inoltre si è preso visione delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e della consistenza dell'immobile. (Allegato n. 7)

In data 04/04/2022, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Perugia per verificare chi avesse stabilito la residenza all'interno delle unità immobiliari. Dall'ispezione effettuata, è emerso che nell'appartamento al piano terra (sub. 7) risiede la 





~~\_\_\_\_\_~~ titolare del diritto di usufrutto per 1/3, mentre nell'appartamento al piano primo (sub. 8) risiede l'esecutato.

Nell'appartamento collocato al piano ~~\_\_\_\_\_~~ non risulta essere alcuno. (Allegato n. 8)

In data 30/03/2022, il sottoscritto si è recato presso l'archivio dell'ufficio Tecnico del Comune di Perugia, per effettuare gli accertamenti urbanistici dell'immobile sottoposto alla procedura e per ritirare copia della documentazione tecnica/amministrativa presente negli atti del comune. (Allegato n. 9)

In data 19/05/2022, il sottoscritto ha effettuato le ricerche presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia degli atti di provenienza dell'immobile. (Allegato n. 12 e 13)

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, dalla documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione rispondendo in ordine ai quesiti posti, come segue:

#### 1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

##### **Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari**

Dall'esame dell'atto di pignoramento (allegato 10) notificato all'esecutato in data 28/02/2020 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 08/07/2020 al n. 14668 di registro particolare e n. 21595 di registro generale favore di FEDAIA SPV SRL



con sede in Roma (RM) Via Piemonte n. 38, c.f. 14108641003, il

pignoramento è stato trascritto a carico dei seguenti soggetti:

- **CALDEROLI VINCENZO** nato a Perugia il 02/05/1956 per diritti di piena proprietà di 1/1;

sui seguenti immobili:

**FABBRICATO AD USO ABITATIVO con corte annessa** situato via delle Grotte n. 2 – Comune di Perugia fraz. Ponte San Giovanni, censito al **Catasto Fabbricati Comune di Perugia (PG)** :

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
272	<<omissis>>	6	A/2	7	5 vani	€ 555,19
272	<<omissis>>	7	A/2	7	7 vani	€ 777,27
272	<<omissis>>	8	A/2	7	6 vani	€ 666,23

intestati ai seguenti soggetti titolari dei seguenti diritti di proprietà:

- <<omissis>> nato a Perugia il 02/05/1956 – piena prop. per 2/3;
- <<omissis>> nato a Perugia il 02/05/1956 – nuda prop. per 1/3;
- <<omissis>> nata a Marsciano (PG) il 18/01/1930 – usufrutto per 1/3;

L'intestazione catastale è corrispondente con la titolarità dei diritti spettanti all'esecutato;

Le planimetrie catastali dell'appartamento corrispondono con l'effettiva consistenza dell'immobile.

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

2 - **SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA  
DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Villa indipendente con giardino pertinenziale realizzata su tre livelli di cui due fuori terra (piano terra e piano primo) ed uno al piano sottostrada libero su tre lati. La corte dell'edificio è completamente recintata, gli accessi sia pedonali che carrabili sono protetti da cancelli automatici. L'accesso carrabile all'abilitazione avviene al piano sottostrada esercitando una servitù di passaggio su fondo altrui, mentre l'accesso pedonale avviene direttamente dalla via pubblica.

L'edificio è stato realizzato negli anni '80 con struttura portante in muratura, solai orizzontali in latero-cemento, copertura realizzata con solaio in laterizio in pendenza, il manto di copertura è realizzato con tegole in laterizio ed i canali di gronda sono realizzati in rame.

Esternamente il fabbricato è completamente intonacato con alcune parti realizzate in pietra. I tre piani che compongono l'edificio sono destinati a abitazione, l'ingresso principale avviene al piano terra attraverso il passaggio pedonale nella recinzione esistente adiacente alla via pubblica.

Le finiture hanno caratteristiche pregevoli/signorili, datate, ma in buono stato di conservazione e manutenzione. (Foto allegate al n. 20)

L'edificio è costituito da complessive n. 3 unità immobiliari catastalmente separate, ma le caratteristiche costruttive dello stesso lo rendono un unico organismo edilizio.

La zona ove è situato l'edificio è a carattere residenziale a bassa densità abitativa, non lontano ai principali servizi pubblici/privati (farmacia, scuole, negozi, fermata autobus, chiesa, distributori, impianti sportivi ecc) e ben collegata con le principali vie di comunicazione.



\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

### 3 - TITOLO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I diritti sugli immobili sono pervenuti con:

a) Atto di compravendita del 22/11/1982 a rogito del notaio Mario Donati Guerrieri in Perugia repertorio n. 169533, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 21/12/1982 ai numeri 21381/15315, con il quale divennero proprietari la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà i sig.ri <<omissis>>, <<omissis>> e <<omissis>>. (Allegato n. 11)

b) Atto di donazione del 22/01/1988 a rogito notaio Brunelli Giuseppe in Perugia repertorio n. 23062/5424, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/02/1988 ai numeri 2937/2031, con il quale il sig. <<omissis>> acquisisce la quota di 1/3 di nuda proprietà della sig.ra <<omissis>>. (Allegato n. 12)

c) Atto di donazione del 22/01/1988 a rogito notaio Brunelli Giuseppe in Perugia repertorio 23063/5425, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/02/1988 ai numeri 2938/2032, con il quale il sig. <<omissis>> acquisisce la quota di 1/3 di nuda proprietà della sig. <<omissis>>, trasformatasi in piena proprietà in data 06/08/2010 con il ricongiungimento di usufrutto in morte di <<omissis>>. (Allegato n. 13)

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

### 4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE

L'unità immobiliare costituente un **lotto unico**, per la sue caratteristiche



intrinseche ed estrinseche adottate all'epoca della costruzione, come ad esempio gli impianti sono tutti collegati tra i vari appartamenti, nonché la scala interna esistente, non permetterebbe una sana separazione delle tre unità immobiliari in modo totale da garantire l'indipendenza reciproca.

Si sottolinea che una divisione delle tre unità immobiliari comporterebbe una serie di lavori interni, assai costosi e soprattutto di difficile esecuzione in quanto sarebbe necessario lo smantellamento di una buona porzione di tutti gli appartamenti. Pertanto ritengo conveniente e diligente proporre la vendita come lotto unico.

Attualmente l'edificio è detenuto in possesso dall'esecutato

#### 4.1. - Verifiche presso Agenzia Entrate di Perugia:

Dalle ulteriori ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia non sono emersi contratti di affitto e controversie in genere legate all'immobile oggetto della procedura; (Allegato n. 6)

#### 4.2. - Verifiche presso ufficio anagrafe del Comune di Perugia:

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Perugia, risulta la seguente situazione di occupazione:

- l'appartamento al piano primo (sub. 8) è occupato dall'esecutato

**Caporali Angela**

- l'appartamento al piano terra (sub. 7) è occupato dalla sig.ra **Toscani**

**Maria Antonia**

- l'appartamento al piano primo sottostrada (sub. 6) risulta essere libero da persone e affittanze; (Allegato n. 8)

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*



**5 - FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dall'esame della documentazione in atti e dalla verifica effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia, i beni pignorati, risultano avere i seguenti gravami:

**5.1. - Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

a) **Trascrizione del 27/05/2002 al n. 12959 di registro generale e n. 9033 di registro particolare, derivante da "costituzione di diritti reali a titolo oneroso" registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.**

Servitù a favore della proprietà <<omissis>> di allocazione e mantenimento di prese d'aria, di allocazione e mantenimento di tubazioni di drenaggio a ridosso del confine, di allocazione e mantenimento di un pozzetto di raccolta delle acque reflue bianche, servitù perpetua e gratuita di prospetto e veduta compreso il diritto di sporgenza dei balconi in deroga alle vigenti normative. (Allegato n. 14)

b) dei vincoli di tipo urbanistico previsti nel PRG vigente del Comune di Perugia (PG).

**5.2. - Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente:**

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, gli immobili oggetto della stima risultano gravati dalle seguenti formalità:

a) **Iscrizione derivante da ipoteca volontaria iscritta al particolare**



**n. 5512 del 20/08/2008** per € 300.000,00 a favore della Banca delle Marche Spa con sede in Ancona (AN), contro <<omissis>> (debitore ipotecario), <<omissis>> e <<omissis>> (terzo datore di ipoteca) in virtù dell' atto a rogito notaio Giuseppe Brunelli di Perugia del 19/08/2008 repertorio n. 113771/34106, iscritta sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Perugia (PG) al foglio n. 272 part. <<omissis>> sub. 5; (Allegato n. 15)

**b) Iscrizione derivante da ipoteca volontaria iscritta al particolare**

**n. 1664 del 26/03/2010** per € 339.906,44 favore della Banca Unicredit banca di Roma Spa con sede in Roma, contro <<omissis>>, <<omissis>> e <<omissis>> (terzi datori datori di ipoteca) e <<omissis>> con sede in Perugia, derivante dell' atto a rogito notaio Giuseppe Brunelli di Perugia del 25/03/2010 repertorio n. 117909/36761, sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Perugia (PG) al foglio n. 272 part. <<omissis>> sub. 7; (Allegato n. 16)

**c) Iscrizione derivante da ipoteca volontaria iscritta al particolare**

**n. 5317 del 12/12/2011** per € 200.000,00 favore della Banca delle Marche Spa con sede in Ancona (AN), contro <<omissis>> (debitore ipotecario) e <<omissis>> (terzo datore di ipoteca) in virtù dell' atto a rogito notaio Giuseppe Brunelli di Perugia del 09/12/2011 repertorio n. 121760/39167, iscritta sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Perugia (PG) al foglio n. 272 part. <<omissis>> sub. 8; (Allegato n. 17)



d) **Trascrizione del 07/10/2020 derivante da Pignoramento registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al n. 14668 del registro particolare e n. 21595 del registro generale, derivante atto di precetto notificato in data 28/02/2020 a <<omissis>> con il rituale avvertimento di cui all'art. 480 c.p.c. nel termine di dieci giorni e a seguire o ragione della sospensione straordinaria dei termini processuali per l'emergenza sanitaria covid-19 di cui agli artt. 83 dl 18/2020 e 36, c. 1, dl 23/2020, iscritto a favore di "FEDAIA SPV SRL" con sede in Roma Via Piemonte n. 38 sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Perugia (PG) al foglio n. 272 part. <<omissis>> sub. 6, 7 e 8; (Allegato n. 10)**

### 5.3. – Vincoli a favore dell'acquirente:

a) **Trascrizione del 27/05/2002 al n. 12957 di registro generale e n. 9031 di registro particolare, derivante da "costituzione di diritti reali a titolo oneroso" registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia.**

"servitù a carico della proprietà <<omissis>> e a favore della proprietà di <<omissis>>, gravata da usufrutto in favore di <<omissis>> e <<omissis>> viene costituita servitù perpetua e gratuita di passaggio pedonale e carrabile lungo la striscia di terreno che corre per due lati a fianco del fabbricato di nuova costruzione, collegando il fondo dominante alla strada pubblica via delle grotte; l'esercizio del diritto di passaggio non sarà esclusivo in quanto su detta striscia di terreno verrà esercitato diritto di passaggio e parcheggio anche a favore del fabbricato





di nuova costruzione che insiste sul fondo servente; detta striscia di terreno è raffigurata con perimetro di colore rosso nella planimetria dimostrativa allegato "b" al titolo; sarà cura e spese dei proprietari del fondo dominante realizzare e apporre il cancello di chiusura tra la loro proprietà e la strada privata di accesso. La manutenzione della strada privata ove verrà esercitata la servitù di cui sopra sarà per quattro quinti a carico dei proprietari del fondo servente, per un quinto a carico dei proprietari del fondo dominante". (Allegato n. 19)

#### 5.4. - Ulteriori indagini

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a tutto il 19/05/2022, rilevando che nessun'altra restrizione, oltre a quelle sopra riportate è stata trascritta a carico dell'esecutato.

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

#### 6 - INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Lo scrivente precisa che non vi è condominio costituito e pertanto non sussistono spese condominiali pendenti.

Per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente in sede di operazioni peritali, in ragione delle varie ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non è emersa l'esistenza di controversie di alcun tipo pendenti in merito agli immobili in estimazione.

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

#### 7 - PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti nonché dalle ricerche effettuate



presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, si riporta di

seguito la cronologia dei passaggi di proprietà intervenuti nel ventennio:

d) Atto di compravendita del 22/11/1982 a rogito del notaio Mario Donati Guerrieri in Perugia repertorio n. 169533, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 21/12/1982 ai numeri 21381/15315, con il quale divennero proprietari la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà i sig.ri <<omissis>>, <<omissis>> e <<omissis>>. (Allegato n. 11)

e) Atto di donazione del 22/01/1988 a rogito notaio Brunelli Giuseppe in Perugia repertorio n. 23062/5424, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/02/1988 ai numeri 2937/2031, con il quale il sig. <<omissis>> acquisisce la quota di 1/3 di nuda proprietà della sig.ra <<omissis>>. (Allegato n. 12)

f) Atto di donazione del 22/01/1988 a rogito notaio Brunelli Giuseppe in Perugia repertorio 23063/5425, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/02/1988 ai numeri 2938/2032, con il quale il sig. <<omissis>> acquisisce la quota di 1/3 di nuda proprietà della sig. <<omissis>>, trasformatasi in piena proprietà in data 06/08/2010 con il ricongiungimento di usufrutto in morte di <<omissis>>. (Allegato n. 13)

**dal 06/08/2010 all'attualità**

- <<omissis>>, piena proprietà per 2/3;
- <<omissis>>, nuda proprietà per 1/3;
- <<omissis>>, usufrutto per 1/3;



è pervenuto all'esecutato a seguito del ricongiungimento di usufrutto in morte di <<omissis>> avvenuta il 06/08/2010;

**dal 22/01/1998 al 06/08/2010**

- <<omissis>>, pieno proprietario per 1/3;
- <<omissis>>, nuda proprietà per 2/3;
- [REDACTED] usufrutto per 1/3;
- <<omissis>>, usufrutto per 1/3;

a) Atto di donazione del 22/01/1988 a rogito notaio Brunelli Giuseppe in Perugia repertorio n. 23062/5424, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/02/1988 ai numeri 2937/2031;

b) Atto di donazione del 22/01/1988 a rogito notaio Brunelli Giuseppe in Perugia repertorio 23063/5425, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 10/02/1988 ai numeri 2938/2032, con il quale il sig. <<omissis>> acquisisce la quota di 1/3 di nuda proprietà della sig. <<omissis>>;

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

#### 8 - REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni e documentazione assunta presso il competente ufficio tecnico del Comune di Perugia, per il fabbricato oggetto della procedura risultano essere rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 164 del 16/02/2006; (Allegato n. 9.a)



- Permesso di Costruire n. 284 del 02/04/2007; (Allegato n. 9.b)

- Permesso di Costruire n. 617 del 11/06/2008; (Allegato n. 9.c)

- Permesso di Costruire n. 784 del 22/09/2009; (allegato n. 9.d)

L'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica.

#### 8.1. - Giudizio di conformità edilizia

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto confrontati con le autorizzazioni

Edilizie reperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Perugia non si sono riscontrate difformità edilizie. Il fabbricato è sprovvisto del Certificato di Agibilità.

Comunque considerando gli accertamenti effettuati, posso affermare che nulla osta il rilascio del certificato di Agibilità, svolgendo le obbligatorie attività/formalità burocratiche. I costi burocratici per spese tecniche ed amministrative sono evidenziati e decurtati nella stima del valore del lotto.

#### 8.2. - Conformità catastale

Le planimetrie catastali del fabbricato depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia ufficio del Territorio, sono conformi con lo stato di fatto dell'immobile.

\*\*\*^\*\*\*

### 9 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Visto e considerato la natura, l'omogeneità del bene, la destinazione d'uso, l'accesso al bene ed il suo collocamento all'interno del lotto esistente, le particolari condizioni di accesso carrabili, l'impiantistica (termica ed elettrica) unica per tutti e tre gli appartamenti ritengo opportuno procedere alla vendita del bene in unico lotto.



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA – RG. ES. IMM. N. 139/2020

- LOTTO UNICO -

Villa realizzata su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno al piano sottostrada con tre lati liberi. L'edificio è completamente circondato dalla corte pertinenziale. L'accesso pedonale avviene direttamente dalla via pubblica tramite cancello posizionato sulla recinzione perimetrale, mentre l'accesso carrabile avviene attraverso altre proprietà private garantito da servitù di passaggio.

L'abitazione inizialmente è stata strutturata e costruita per un'unica unità abitativa con caratteristiche pregevoli, successivamente è stata adattata e frazionata in tre unità abitative ma senza intervenire ed adattare la parte impiantistica (impianto termico, impianto elettrico etc), pertanto quest'ultima fattispecie è l'elemento preponderante a farmi considerare e ritenere che, l'edificio costituisca un unico organismo edilizio. Il collegamento interno è costituito da una scala la quale non garantisce indipendenza alle tre unità immobiliari.

Considerato l'impiantistica esistente è realizzata con materiali e metodologie legate agli anni '80 ad oggi non può essere modificata se non completamente smantellata e rimaneggiata.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura, i solai interni sono in latero cemento, la copertura è realizzata con solaio in latero cemento in pendenza, le facciate esterne dell'edificio sono state finite in parte a pietra faccia vista e parte in muratura. Internamente è completamente intonacato e tinteggiato.



Le unità immobiliari sopra descritte sono così composte:

- **Appartamento (piano sottostrada):** accessibile dalla scala interna o dalla corte esterna, si sviluppa per la superficie utile complessiva di circa mq. 174,50, è composto da cucina rustica, disimpegno, sottoscala, soggiorno, portico, ripostiglio, bagno, e due locali accessori accessibili.

Civili è il livello di finiture e mediocre è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare.

All'interno dell'appartamento si evidenziano particolari criticità legate a muffe o infiltrazioni di umidità.

- **Appartamento (piano terra):** accessibile tramite l'ingresso al piano dell'abitazione, si sviluppa per la superficie utile complessiva di circa mq. 163,60, è composto da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, dispensa, portico, terrazzo, disimpegno, studio, n. 2 camere e n. 2 bagni.

Signorili di carattere pregevole è il livello di finiture interne e buono è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare.

- **Appartamento (piano primo):** accessibile dalla scala interna, si sviluppa per la superficie utile complessiva di circa mq. 125,60, è composto da pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, terrazzo, ripostiglio, camera, bagno e terrazzo.

Signorili e pregevoli è il livello di finiture e buono è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare.



Gli immobili sopra descritti sono censiti al **Catasto Fabbricati**

**Comune di Perugia (PG) :**

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
272	<<omissis>>	6	A/2	7	5 vani	€ 555,19
272	<<omissis>>	7	A/2	7	7 vani	€ 777,27
272	<<omissis>>	8	A/2	7	6 vani	€ 666,23

**Confini:** Le unità immobiliari confinano con parti condominiali, strada pubblica a più lati, salvo altri;

\*\*\*\*\*^^\*\*\*\*\*

## 10 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

### **LOTTO UNICO – localizzazione urbana**

Il fabbricato oggetto della stima è situato all'interno della zona urbana/residenziale di Ponte San Giovanni denominata "la pieve" nel Comune di Perugia, posizione che gode di una buona vista panoramica sulla città di Ponte San Giovanni. Non lontana dal centro storico di Perugia ed ai principali servizi pubblici e privati (Chiesa, Farmacia, Scuole, negozi, banche ect.). La zona ove sorge l'edificio è a carattere residenziale, discretamente curata, collegata tramite la strada comunale distante circa mt. 1 km dalla zona commerciale di Ponte San Giovanni, circa 2 km dalla stazione ferroviaria di Ponte San Giovanni e 3 km. al raccordo autostradale Perugia-Bettolle.

### **Componenti edilizie generali degli appartamenti**

Portone ingresso: Portoncino blindato ad un anta rivestito in alluminio verniciato.



Porte interne: legno massello.

Finestre: a doppia anta in legno con vetro singolo e  
tapparelle esterne;

Pavimenti interni: Parquet in legno;

Riv. Bagno/cucina: piastrelle in ceramica monocottura.

### **Impianti tecnologici**

Televisivo: ricezione tv con impianto ad antenna.

Impianto elettrico: impianto residenziale sottotraccia, tipo tradizionale,  
tensione 220 V, adeguato alle vigenti normative;

Idrico: impianto idrico residenziale allacciato alla rete  
comunale.

Termico/sanitario: impianto autonomo alimentato a gasolio, diffusori a  
parete costituiti da elementi radianti in ghisa  
collegati a tubazioni in ferro. (Senza valvole  
termostatiche)

Buono è lo stato di manutenzione e conservazione generale degli  
appartamenti al piano terra e primo, mentre mediocri sono le condizioni  
di conservazione dell'unità immobiliare posta al piano sottotrada.

Buono e ricercato è il livello delle finiture interne, infissi esterni di scarsa  
qualità con necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### **Determinazione della consistenza**

#### **APPARTAMENTO PIANO SOTTOSTRADA**

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.





Cucina rustica	21,20	28,70	s - o	mediocre
Disimpegno	11,60	16,00		mediocre
Ripostiglio	5,60	5,60	o	mediocre
Soggiorno	38,30	45,20	s	mediocre
Porticato	79,50	27,50	o	mediocre
Centrale Termica	8,20	8,20	e	mediocre
Bagno	3,10	5,20	e	mediocre
Ripostiglio	7,00	7,00	e	mediocre
<b>SUPERFICI TOTALI MQ.</b>	<b>174,50</b>	<b>143,40</b>		

### APPARTAMENTO PIANO TERRA

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
Portico	5,50	1,50	n-o	buono
Ingresso	4,90	5,10		buono
Soggiorno	39,40	46,40	s-o	buono
Cucina	15,20	18,10	o	buono
Dispensa	2,70	4,50	o	buono
Terrazza	23,00	5,80	o	buono
Disimpegno	13,20	14,10		
Studio	15,60	17,80	n	buono
Bagno	8,50	11,00	e	buono
Camera 1	12,30	16,00	n-e	buono
Camera 2	16,10	19,10	s-e	buono
Bagno	7,20	8,50	s	buono



**SUPERFICI TOTALI MQ. 163,60                      167,90**
**APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
Ingresso/Soggiorno	41,00	46,00	s	buono
Terrazza	7,00	1,90	s	buono
Cucina	7,30	8,10	s-o	buono
Disimpegno	6,70	7,40	o	buono
Camera	16,10	18,70	o	buono
Bagno	4,20	4,90	o	buono
Terrazza	2,50	0,90	o	buono
Camera	22,20	24,50	n-e	buono
Bagno	5,80	6,90	s-e	buono
Terrazza	3,10	1,00	e	buono
Ripostiglio	9,70	9,70	e	buono
<b>SUPERFICI TOTALI MQ. 125,60</b>		<b>129,30</b>		

\*\*\*^\*\*\*

**11 - CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI**

Il C.T.U. ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona della frazione di Ponte San Giovanni, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria



esperienza professionale. Per la determinazione del valore degli immobili

si è proceduto come di seguito specificato:

- si sono eseguite le effettive e necessarie misurazioni dei beni;
- si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione d'uso;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi;

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze dei fabbricati sono riferite alla "superficie commerciale" e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, ed alla quale si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.
- la consistenza dei terreni è stata desunta sulla base delle cartografie dei progetti depositati in comune a Perugia (PG) nonché dai rilievi effettuati sul posto dal sottoscritto;
- i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;
- la valutazione è stata effettuata i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene;



- per la valutazione dei fabbricati e delle corti pertinenti ai fabbricati il C.T.U. ha adottato il parametro di misura "metro quadrato";

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre che dell'attuale congiuntura economica e di mercato nel settore edilizio che ne hanno determinato una flessione, sia in termini di atti di compravendite effettuati nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente nel prezzo unitario degli immobili. Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili, con riferimento alla formazione dei lotti di cui al precedente capitolo 9 e della consistenza del capitolo 10 :

#### STIMA LOTTO N. 1

Appartamento (Piano Sottostrada)

$$\text{mq. } 143,40 \times \text{€}/\text{mq. } 1.600,00 = \text{€ } 229.440,00$$

Abitazione (Piano Terra)

$$\text{mq. } 167,90 \times \text{€}/\text{mq. } 1.800,00 = \text{€ } 302.220,00$$

Abitazione (Piano Primo)

$$\text{mq. } 129,30 \times \text{€}/\text{mq. } 1.800,00 = \text{€ } 232.740,00$$

Corte esterna (Piano Piano Terra / sottostrada)

$$\text{mq. } 737,00 \times \text{€}/\text{mq. } 100,00 = \text{€ } 73.700,00$$

*Detrazione costi per l'ottenimento dell'agibilità* € - 13.100,00

Sommano Complessivamente € 825.000,00

**VALORE LOTTO N. 1 - € 825.000,00**

Con riferimento all'analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il



valore **della quota pignorata è pari ad € 825.000,00** (diconsi euro ottocentoventicinquemila virgola zero), da quanto sopra determinato ne consegue che in base alle quote di proprietà il valore del fabbricato dovrà essere ripartito come segue:

- € 783.750,00 spettante al sig. <<omissis>> per i diritti di piena proprietà per 2/3 e di nuda proprietà per 1/3;

- € 41.250,00 spettante alla sig.ra <<omissis>> per i diritti di usufrutto pari ad 1/3;

**Il prezzo di € 825.000,00** (diconsi euro ottocentoventicinquemila virgola zero), rappresenta il prezzo per la base d'asta attribuito al lotto da indicare nel bando di vendita.

Inoltre si fa presente che l'immobile non è comodamente divisibile per una eventuale divisione.

\*\*\*^\*\*\*\*

**14 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.**

**ALLE PARTI**

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare, a mezzo plico raccomandato al debitore esecutato e mezzo pec creditore precedente, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute postali e pec che si allegano in copia.

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Passaggio di Bettona, 12/06/2022

ALLEGATI:



- “1” – Accettazione incarico;
- “2” – Visure Catastali;
- “3” – Visure Storiche;
- “4” – Planimetrie Catastali ed elaborato planimetrico;
- “5” – Estratto di mappa;
- “6” – Verifica esistenza contratti di Affitto – Agenzia Entrate
- “7” – Verbale Operazioni peritali;
- “8” – Verifica ufficio anagrafe Comune di Perugia;
- “9.a” – PDC 164-2006;
- “9.b” – PDC 284-2006;
- “9.c” – PDC 617-2006;
- “9.d” – PDC 784-2006;
- “10” – Trascrizione pignoramento 14668-2020;
- “11” – Trascrizione 15315-1982;
- “12” – Trascrizione 2031-1988;
- “13” – Trascrizione 2032-1988;
- “14” – Trascrizione 9033-2002;
- “15” – Iscrizione 5512-2008;
- “16” – Iscrizione 1644-2008;
- “17” – Iscrizione 5317-2011;
- “18” – Trascrizione 4610-2001;
- “19” – Trascrizione 9031-2002;
- “20” – Documentazione fotografica;
- “21” – Localizzazione dell’immobile;



“22” – Copia ricevuta spedizione alle parti;

L'Esperto

Geom. Stefano Longetti



