

Studio Tecnico  
**ALESSANDRO BALUCANI**  
ARCHITETTO  
Via Francesco Fazi, 2 - 06034 FOLIGNO (PG)  
Tel.0742-35.60.99 - Fax 0742-35.60.99 - cell.335-5456556  
E-Mail: [alessandro.balucani@libero.it](mailto:alessandro.balucani@libero.it)

**TRIBUNALE DI PERUGIA**

PERIZIA GIUDIZIARIA

**Esecuzione immobiliare n. 45/2023 R.G. Es.**

PROMOSSA DA

████████████████████

**Contro**

████████████████████

████████████████████

.....

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Il sottoscritto Dott. Arch. Alessandro Balucani, con studio in FOLIGNO (PG) – Via Francesco Fazi n.2 - iscritto al all'Albo degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 433 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia al n. 560, riceveva in data 29.06.2023 dalla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Perugia la nomina a CTU nella procedura indicata in epigrafe.

In data 30.06.2023 lo scrivente CTU accettava l'incarico prestando giuramento inviato mediante PEC indirizzata al Tribunale di Perugia.

Con la citata nomina del 29.06.2023, il sig. Giudice nominava anche l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) quale custode del bene oggetto di pignoramento

In data 11.07.2023 lo scrivente comunicava al sig. ██████████ e alla Sig.ra ██████████ mediante Lett. Racc. A.R., all'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Avv. ██████████ I mediante PEC, l'inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 28.07.2023 alle ore 09,30



presso il proprio studio in Foligno Via F.Fazi n.2; In data 13.07.2023, dopo colloquio telefonico con l'esecutato sig. [REDACTED], lo scrivente modificava l'inizio delle operazioni inviando una lett. Racc.ta ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED], e, mediante PEC, all'IVG e all'Avv. [REDACTED] fissando l'inizio delle operazioni per il giorno 21.07.2023 alle ore 10,00 presso Umbertide - loc.Corvatto - via Tiberina 3 bis (coordinate Google 43.317600 - 12.29858).

Lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali il giorno 21.07.2023 alle ore 10.00 presso l'immobile in Umbertide - loc.Corvatto - via Tiberina 3 bis.

In tale sede rilevava la presenza di:

- [REDACTED] quale comproprietario dell'immobile.

In tale sede controllava la documentazione acquisita dal fascicolo telematico e quella nel frattempo acquisita.

Nelle settimane successive acquisiva tutti i dati catastali, acquisiva l'atto Notarile di provenienza dei beni, eseguiva un accesso agli atti presso l'ufficio archivio del territorio del comune di Umbertide, acquisiva il certificato anagrafico della proprietario sig. [REDACTED] e verificava gli ulteriori dati necessari.

Dopo un attento studio degli atti di causa e dei documenti acquisiti, fatte le necessarie visure, proceduto alla raccolta dei dati tecnici, lo scrivente è in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute procedendo nella

### **RELAZIONE PERITALE**

che viene suddivisa nei seguenti capitoli essenziali:



- A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI;
- B) DESCRIZIONE DEI BENI;
- C) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA' ;
- D) STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI;
- E) FORMALITA', VINCOLI, ONERI;
- F) ULTERIORI INFORMAZIONI (spese fisse di gestione, spese straordinarie, spese condominiali, cause in corso);
- G) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E CONFORMITA' URBANISTICA-CATASTALE;
- H) FORMAZIONE DEI LOTTI ;
- I) DESCRIZIONE ANALITICA;
- J) VERIFICA CHE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
- K) INFORMAZIONI SULL' IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE;
- L) VALORE DI MERCATO;
- M) EVENTUALE ORDINANZA DI DIVISIONE;
- N) ALLEGATI

\*\*\*\*\*

Preliminarmente lo scrivente C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione prodotta in atti ai sensi dell' art. 567 c.p.c. come modificato dalla legge 3/8/98 n. 302 trovandola completa.

**A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI**



Diritti di proprietà 50/100 a favore del sig. ██████████ nato a ██████████  
██████████ (██████) il ██████████ e diritto di proprietà 50/100 a favore di  
██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ e, quindi,  
per l'intera proprietà sulle unità immobiliari di seguito indicate che  
costituiranno anche l'unico lotto in vendita:

**A.1** – Villa unifamiliare elevata su n.2 piano fuori terra entrostante lotto di  
terreno di proprietà esclusiva oltre a piccolo fabbricato catastalmente  
definita Unità collabente, censita al Catasto Fabbricati del Comune di  
UMBERTIDE come segue:

Foglio	part.	Sub.	Categoria	superficie	rendita
28	191	8	A/7	380	€ 1.156,86
28	191	4	F/2		

Il terreno è censito al Catasto Terreni:

Foglio	part.	Sub.	Categoria	superficie	rendita
28	191	1	Ente Urbano	3.830	////////

## **B) DESCRIZIONE DEI BENI e CONSISTENZA**

Gli immobili individuati nel precedente capitolo sono costituite da una villa  
elevata su n.2 piani fuori terra e di un fabbricato (catastalmente Unità  
collabente) entrostanti un ampio lotto di terreno posto in Umbertide -  
loc.Corvatto - Via Tiberina 3 bis in una zona compresa tra la Strada statale  
Tiberina n.3 bis e la ferrovia FCU (Coordinate google 43,317600 -  
12,298589) ubicata nella zona nord-ovest del territorio di Umbertide a ca.  
3,4 km. dal centro storico.

L'area si trova in prossimità della frazione Niccone in una zona scarsamente  
abitata e caratterizzata da buoni valori paesaggistici ed ambientali; la stessa



area è penalizzata dalla vicinanza alla strada statale 3 bis e più ad est dalla ferrovia FCU.

Il fabbricato è elevato su n.2 piani fuori terra ed è costituito al Piano Terreno da una taverna, cucina, camera, studio, due bagni, un locale tecnico ed un portico mentre il Piano Primo ha accesso da scala esterna ed è costituito da soggiorno, cucina, tre camere, bagno e lavanderia.

L'altro piccolo fabbricato è catastalmente censito con Unità collabente.

Nell'area si trovano anche un pozzo ed un piccolissimo accessorio.

La viabilità è buona, l'accesso è buono, le urbanizzazioni esistenti e funzionanti, i servizi presenti nelle vicinanze.

La villa è costituita da un antico casale ristrutturato con struttura in muratura di pietra con esterno a faccia vista, copertura a falde e manto in coppi antichi, pavimenti in mattoni di laterizio, infissi esterni in legno, infissi interni in legno, impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori.

Tale fabbricato è stato ristrutturato a far luogo dal settembre 2011 con miglioramento sismico.

La ristrutturazione è stata correttamente eseguita e l'aspetto finale è gradevole e di buona fattura.

L'altro fabbricato (catastalmente in F2) è attualmente non rifinito e può essere considerato unicamente per la sua superficie utilizzabile.

Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione ed all'apparenza non sembra richiedere alcun tipo di intervento.

La metodologia per il calcolo della consistenza è la EVS2003 e le superfici degli immobili sono misurate al lordo delle murature - (External gross area in EVS).



Destinazione	consistenza	% equivalenza	mqe.
Appart. P.T.	mq.201,45	100%	201,45
Tettoia	mq.18,00	30%	5.40
Appart. P.1°	mq.195,45	100%	195,45
Fabbricato in F2	mq.122,23	20%	24,44
Area	mq.3.830	3%	114,90
TOTALE Mqe.			541,64

**C) VERIFICA TITOLO DI PROPRIETA'**

A seguito dell'atto di acquisto del 30.09.2010 a rogito Notaio LUIGI SCHETTINO - Rep. [REDACTED], le unità immobiliari di cui al precedente Cap.A.1, sono di proprietà di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per il 50%;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per il 50%

**D) STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'unità immobiliare A.1 risulta nel possesso di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per il 50%;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] per il 50%

Sulla base delle risultanze del Certificato di residenza del 14.09.2023 rilasciato dal Comune di Umbertide, nel fabbricato principale risiede solamente [REDACTED].



**E) FORMALITA', VINCOLI, ONERI**

Sulla base delle risultanze della certificazione Notarile del Notaio Dott.NICOLA TIECCO del 24.04.2023, risulta che a carico dei beni immobiliari descritti al precedente cap.A.1, non esistono pesi, vincoli, trascrizioni pregiudizievoli o iscrizioni ipotecarie ad eccezione di:

**- n.■■■■ del ■■■■ - IPOTECA VOLONTARIA**

A favore di ■■■■ e contro ■■■■ e ■■■■ a seguito di contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio STEFANO IROLLA del ■■■■ rep.■■■■, per anni 28, ■■■■ di cui capitale ■■■■;

**- n.■■■■ del ■■■■ IPOTECA GIUDIZIALE**

A favore di ■■■■ e contro ■■■■ per la sua quota di 1/2 di piena proprietà, per ■■■■ di cui ■■■■ di capitale.

**- n.■■■■ del ■■■■ - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

A favore ■■■■ e contro ■■■■ e ■■■■ a seguito di pignoramento con atto Ufficiale Giudiziario di Perugia in data ■■■■ rep.■■■■

A seguito dell'aggiornamento ipotecario eseguito dallo scrivente con Ispezioni presso la Conservatoria telematica di Perugia del 06.11.2023 fino alla data odierna, lo scrivente ha verificato che non esistono ulteriori iscrizioni o trascrizioni.

**F) ULTERIORI INFORMAZIONI**

**(spese fisse di gestione, spese straordinarie, spese condominiali, cause in corso);**

Dalle notizie acquisite, non esistono spese di gestione, spese straordinarie,



spese condominiali ad eccezione delle abituali spese di manutenzione.

Dagli atti della procedura, lo scrivente ha potuto verificare che con atto di ricorso per intervento del [REDACTED] l'Avv. [REDACTED] per conto dei creditori Avv. [REDACTED] e [REDACTED] ha chiesto di intervenire nella presente procedura per partecipare alla distribuzione del ricavato stante la natura del credito pari ad [REDACTED] oltre interessi successivi, compensi e spese.

**G) INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO, CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE**

Al ventennio la proprietà dei beni immobiliari descritti al precedente cap.A.1, risultava essere di:

[REDACTED] (quota 24/48), [REDACTED] (quota 8/48), [REDACTED] (quota 8/48), [REDACTED] (quota 2/48), [REDACTED] (quota 2/48), [REDACTED] (quota 2/48), [REDACTED] (quota 2/48), [REDACTED] (quota 2/48) a seguito di Dichiarazione di successione del [REDACTED] n. [REDACTED] di formalità;

A seguito di Atto di divisione del [REDACTED] a rogito Notaio MARCO CARBONARI rep. [REDACTED], i beni passarono a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera proprietà;

A seguito di Atto del [REDACTED] a rogito Notaio LUIGI SCHETTINO rep. [REDACTED], i beni passarono a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per il 50%;  
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per il 50%.





Attuali proprietari degli immobili di cui al Cap.A.1.

**CONFORMITA' URBANISTICA:**

La costruzione dei fabbricati è antecedente al 01.09.1967 come dichiarato dai venditore nell'atto del [REDACTED] a rogito Notaio LUIGI SCHETTINO rep. [REDACTED].

Con Permesso di costruire n. [REDACTED] - prot. [REDACTED] - del [REDACTED] il Comune di Umbertide ha autorizzato la ristrutturazione dell'immobile previa acquisizione del parere preventivo della Soprintendenza di Perugia del [REDACTED] prot. [REDACTED].

Con Agibilità n. [REDACTED] del [REDACTED], il Comune di Umbertide ha autorizzato l'agibilità del fabbricato principale.

**CONFORMITA' CATASTALE:**

Anche da un punto di vista catastale, ai sensi del D.L. del 31.05.2010 n. 78 (convertito nella Legge 30.07.2010 n.122) e della Circolare n.2/2010 dell'Agenzia del Territorio, le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi a seguito di Denuncia di variazione del [REDACTED] prot. [REDACTED].

L'immobile è liberamente trasferibile.

**G) FORMAZIONE DEI LOTTI**

Lo scrivente C.T.U., valutati tutti gli elementi necessari, ritiene che la vendita all'incanto debba essere fatta in n.1 lotto.

Esattamente:

**-LOTTO 1:**

Diritti di proprietà 50/100 a favore del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e diritto di proprietà 50/100 a



favore di ██████████ nata a ██████████ (██████) il ██████████ e, quindi, per l'intera proprietà sulle unità immobiliari di seguito indicate:

**A.1** – Villa unifamiliare elevata su n.2 piano fuori terra entrostante lotto di terreno di proprietà esclusiva oltre a piccolo fabbricato catastalmente definita Unità collabente, censita al Catasto Fabbricati del Comune di UMBERTIDE come segue:

Foglio	part.	Sub.	Categoria	superficie	rendita
28	191	8	A/7	380	€ 1.156,86
28	191	4	F/2		

Il terreno è censito al Catasto Terreni:

Foglio	part.	Sub.	Categoria	superficie	rendita
28	191	1	Ente Urbano	3.830	////////

**H) DESCRIZIONE ANALITICA**

Gli immobili individuati nel precedente capitolo sono costituite da una villa elevata su n.2 piani fuori terra e di un fabbricato (catastalmente Unità collabente) entrostanti un ampio lotto di terreno posto in Umbertide - loc.Corvatto - Via Tiberina 3 bis in una zona compresa tra la Strada statale Tiberina n.3 bis e la ferrovia FCU (Coordinate google 43,317600 - 12,298589) ubicata nella zona nord-ovest del territorio di Umbertide a ca. 3,4 km. dal centro storico.

L'area si trova in prossimità della frazione Niccone in una zona scarsamente abitata e caratterizzata da buoni valori paesaggistici ed ambientali; la stessa area è penalizzata dalla vicinanza sul lato ovest della strada statale 3 bis e ad est dalla ferrovia FCU.



Il fabbricato è elevato su n.2 piani fuori terra ed è costituito al Piano Terreno da una taverna, cucina, camera, studio, due bagni, un locale tecnico ed un portico mentre il Piano Primo ha accesso da scala esterna ed è costituito da soggiorno, cucina, tre camere, bagno e lavanderia.

L'altro piccolo fabbricato è catastalmente censito con Unità collabente.

Nell'area si trovano anche un pozzo ed un piccolissimo accessorio.

La viabilità è buona, l'accesso è buono, le urbanizzazioni esistenti e funzionanti, i servizi presenti nelle vicinanze.

La villa è costituita da un antico casale ristrutturato con struttura in muratura di pietra con esterno a faccia vista, copertura a falde e manto in coppi antichi, pavimenti in mattoni di laterizio, infissi esterni in legno, infissi interni in legno, impianto riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori.

Tale fabbricato è stato ristrutturato a far luogo dal settembre 2011 con miglioramento sismico.

L'altro fabbricato (catastalmente in F2) è attualmente non rifinito e può essere considerato unicamente per la sua superficie utilizzabile.

Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione ed all'apparenza non sembra richiedere alcun tipo di intervento.

**J) VERIFICA CHE I BENI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO**

**O USO CIVICO:**

Per i beni oggetto di pignoramento non risultano gravami di censo, livello o uso civico.

**K) INFORMAZIONI SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE**

**FISSE:**



Non sono previste spese fisse a carico degli immobili descritti al Ca.A.1 ad eccezione delle ordinarie spese di manutenzione.

**L) VALORE DI MERCATO**

La stima viene redatta e riferita alla data odierna, alle condizioni attuali generali e particolari in cui il cespite immobiliare si trova, completa di accessioni e pertinenze, al suo stato di fatto e di diritto come allo stato é goduta e posseduta, alla sua posizione, giacitura, grado di commerciabilità ed alla sua categoria catastale.

Il valore di mercato prudenziale è stato determinato dallo scrivente perito tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine della proprietà, delle condizioni del mercato locale e degli eventuali usi alternativi dell'immobile, dopo aver consultato anche i valori immobiliari rilevabili nelle diverse banche dati ed aver sintetizzato una valutazione derivante dall'esperienza professionale e dalla conoscenza del territorio.

Tale stima viene redatta con metodo comparativo, utilizzando i dati presenti nell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, i dati della CCIAA ed i dati reperiti nelle principali Agenzie Immobiliari della zona, oltre ad una valutazione personale basata sulla conoscenza del mercato.

Inoltre sono stati presi in esame anche gli effetti negativi conseguenti al perdurare di una congiuntura economica che ha avuto conseguenze molto pesanti nel settore immobiliare negli ultimi anni.

**CALCOLO VALORE DI MERCATO**

**VALORE PROPRIETA' IMMOBILIARE :**

**-LOTTO 1:**

Destinazione	consistenza	% equivalenza	mqe.
--------------	-------------	---------------	------



Appart. P.T.	mq.201,45	100%	201,45
Tettoia	mq.18	30%	5.40
Appart. P.1°	mq.195,45	100%	195,45
Fabbricato in F2	mq.122,23	20%	24,44
Area	mq.3.830	3%	114,90
<b>TOTALE Mqe.</b>			<b>541,64</b>

**VALUTAZIONE:**

mqe. 541,64 x €/mq.1.200,00 = € 649.968,00

E, in cifra tonda, € 650.000,00(diconsi euroseicentocinquantamila/00)=

Riassumendo:

**LOTTO 1: € 650.000,00 (diconsi euroseicentocinquantamila/00)=**

**M) EVENTUALE ORDINANZA DI DIVISIONE**

Non è stata redatta alcuna Ordinanza di Divisione

**N) ALLEGATI:**

- 1) lettera inizio operazioni con ricevute di consegna;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Elaborato planimetrico;
- 4) Planimetria catastale part.191 sub.8;
- 5) Visura catastale part.191 sub.8;
- 6) Visura catastale part.191 sub.4;
- 7) Visura Ente Urbano;
- 8) Certificato di residenza e di famiglia;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Documentazione urbanistica;



11) Agibilità;

12) Certificazione Notarile;

13) Visura CTU in conservatoria al 07.11.23;

14) Atto di provenienza Notaio Schettino rep.9396;

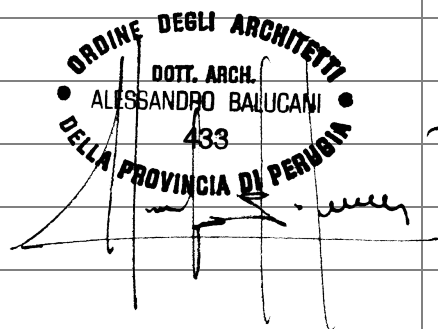
Tanto lo scrivente C.T.U. doveva riferire ad evasione dell'incarico affidatogli.

Letto, confermato e sottoscritto.

Foligno, lì 07.11.2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Arch. Alessandro Balucani



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DOTT. ARCH.  
ALESSANDRO BALUCANI  
433  
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA

