

**STUDIO TECNICO**

**Geom. Donatella Monacelli**

Piazza XX Settembre n.2 - 06023 Gualdo Tadino PG

Tel. 3356611663 - fax. 075910653

Email: [geomdonatellamonacelli@gmail.com](mailto:geomdonatellamonacelli@gmail.com)

Pec donatella.monacelli@geopec.it

## **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 75/2023 R.G. Esecuzioni Immobiliari**

**Promossa da:**

[REDACTED]

**Contro:**

[REDACTED]

**GIUDICE ESECUZIONE:**

**Dott.ssa Sara Fioroni**

**ESPERTO CTU:**

**Geom. DONATELLA MONACELLI**

## **RELAZIONE DI STIMA**



**PREMESSA**

La sottoscritta Geom. Donatella Monacelli, domiciliata a Gualdo Tadino, in Fraz. San Pellegrino snc, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4117 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2153, in data 15/11/2004 veniva nominata in data 31/01/2024 "esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio **nell'esecuzione immobiliare** a margine **(ALLEGATO 1)**, e dopo aver trasmesso con le modalità telematiche in data 31/01/2024 **(ALLEGATO 1)** l'accettazione dell'incarico, la S.V.I. conferiva il mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti:

"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., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., 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 30*



giorni dal conferimento 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 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 eseguiti;

- 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;

- 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, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; 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; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 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. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il



valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati,  
nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad  
effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti  
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)]; 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;

- a fornire le eventuali informazioni 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;

- ad 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; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- 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 G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

- a 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 6

valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso

finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della

revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del

Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli

esperti stimatori;

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

La sottoscritta C.T.U. in adempimento all'incarico ricevuto,

esaminati gli atti di causa e verificata la completezza dei

documenti allegati relativi all'Esecuzione Immobiliare in

oggetto; procedeva a comunicare alle parti e al Custode

Immobiliare IVG Perugia, in data 17/02/2024, con Raccomandate

1 e PEC, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il

giorno 28/02/2024 alle ore 15:30 presso l'immobile pignorato

sito in Perugia, Loc. Villa Pitignano, Strada Ponte Felcino

Ponte Pattoli n. 14.

A seguito della comunicazione da parte [REDACTED]

[REDACTED] .....

[REDACTED] con mail del 28/02/2024, la sottoscritta a

provveduto tempestivamente a rinviare l'inizio delle

operazioni peritali in data 05/03/2024 alle ore 16:00, con

Raccomandate 1 e PEC del 28/02/2024, in modo da garantire

l'accessibilità agli immobili e la presenza degli esecutati

**(ALLEGATO 2) .**

In tale data alla presenza dei S [REDACTED] ...



(esecutato nudo proprietario dell'immobile) e ...

(Custode IVG), si procedeva ad un rilievo fotografico e controllo planimetrico dell'immobile onde verificare la corrispondenza catastale ed edilizia, successivamente veniva redatto apposito verbale (**ALLEGATO 2**).

- In data 11/05/2024 si è provveduto a richiedere al G.E. una proroga di 60 gg. necessaria per il completamento delle indagini sull'immobili oggetto di pignoramento, concessa dal G.E. in data 13/05/2024 sino al 31/07/2024 (**ALLEGATO 1**).

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente calendario:

**1)** In differenti date si è provveduto ad effettuare ricerche ed ispezioni presso:

- **L'Agenzia del Territorio di Perugia** (ricerche e visure di natura catastale);

- **Il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia** (ispezioni ipo-catastali);

**2)** Dopo la ricerca delle pratiche edilizie presso l'ufficio urbanistica in data 08/05/2024 tramite il portale del Comune di Perugia, è stata formalizzata l'istanza di accesso agli atti per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati;

**3)** In differenti date, considerate le difficoltà nel reperire i titoli abilitativi, presso lo **Sportello**

**Unico per l'Edilizia del Comune di Perugia** si è proceduto a prendere visione ed estrarre copia dei precedenti



edilizi.

4) In data **12/07/2024** presso il Comune di Perugia Ufficio Anagrafe si è provveduto ad estrapolare il Certificato di Residenza, dell'esecutato. [REDACTED] .....

Svolti tutti gli accertamenti tecnici ed amministrativi necessari, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter riassumere il proprio operato con la seguente:

### **RELAZIONE PERITALE**

nella quale espone tutti gli elementi di consistenza e di fatto richiesti dal G.E., che si articola nei punti contenuti nel quesito stabilito dalla S.V.Ill.ma;

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA**

Il pignoramento immobiliare relativo alla Proc. Esec. n. 75/2023, eseguito a favore di .. [REDACTED] con sede Conegliano(TV), con atto giudiziario del 23/03/2023 Rep. 980, trascritto il 25/09/2023, Registro Particolare 19004 Registro Generale 26443, riguarda il bene immobile catastalmente censito nel Comune di Perugia, come di seguito indicato:

#### **A. Appartamento con annesso e corte esclusiva, sito in Loc.**

**Villa Pitignano, Strada Ponte Felcino Ponte Pattoli n. 14:**

**Diritti di proprietà esclusiva** spettanti ai Sig.ri:

- [REDACTED]

[REDACTED] per il

diritto dell'intera nuda proprietà;



-

per il diritto dell'intero

usufrutto;

#### CATASTO FABBRICATI

FG.	PART.	SUB	Z.CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
179	51	4		A/3	4	6 Vani	107 mq.	€ 371,85
	52	3						
	74							

Località Villa Pitignano n. 14, Piano Terra - Secondo.

CONFINI: [REDACTED] - [REDACTED] - ... [REDACTED] , ... [REDACTED]  
parti comuni salvo altri.

L'immobile descritto in precedenza ha i diritti condominiali sulla scala interna e corte comune non censite al catasto fabbricati autonomamente, ma indicate nella planimetria catastale del piano terra.

**(ALLEGATO 3: Visura Catastale Attuale - Planimetrie Catastali**

**- Estratto di Mappa).**

I dati catastali corrispondono agli atti di pignoramento.

## 2. ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

### PIGNORATI

La porzione di immobile, con annesso e corte esclusiva, oggetto di pignoramento, fa parte di un edificio plurifamiliare, di più ampie dimensioni, composto di piano terra, primo, secondo e terzo, con destinazione residenziale con accesso dalla corte comune e dal vano scala



condominiale; il tutto sito in Comune di Perugia,

Località Villa Pitignano, Strada Ponte Felcino-Ponte Pattoli

n. 14, zona residenziale della Frazione Villa Pitignano, con

dotazione di servizi pubblici nell'immediate vicinanze.

La corte esclusiva è adibita a verde privato.

La corte comune è adibita a percorsi pedonali e carrabili.

**(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazione foto -  
Documentazione Fotografica Foto 1-2-3-4-5-6).**

L'accesso pedonale e carrabile avviene dalla Strada principale  
denominata Strada Ponte Felcino-Ponte Pattoli.

La proprietà dista circa 4.00 chilometri dallo svincolo Ponte  
Felcino della S.S. E45 e si raggiunge percorrendo parte della  
strada della Molinella, Via dell'Ala, Parte della Via Leonida  
Mastrodicasa, parte della Strada Ponte Felcino-Ponte Pattoli.

La distanza dal centro del Comune di Perugia è di circa 9 Km.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1967, e  
successivamente oggetto di manutenzione straordinaria, per il  
rifacimento della copertura e sistemazione delle pareti  
esterne, negli anni 2001/2002.

La struttura portante è in muratura (pietra arenaria), con  
solai interpiano in laterocemento e copertura con struttura  
portante in profilati di acciaio; le tramezzature interne sono  
in forati di laterizio; le facciate esterne sono in parte  
intonacate e tinteggiate ed in parte con pietra a faccia  
vista, le finiture sono di discreto livello qualitativo.



La struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

L'annesso destinato a legnaia, con struttura portante in muratura e copertura in legno, si trova in pessime condizioni sia strutturali che di manutenzione.

(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazioni foto e Documentazione Fotografica, Foto dalla 1 alla 20).

### 3. VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta di proprietà:

#### CATASTO FABBRICATI - Attuale

FG.	PART.	SUB	Z.CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
179	51	4		A/3	4	6 vani	107 mq.	371,85
	52	3						
	74							

[REDACTED] Usufrutto per 1/1 bene personale;

- .....OMISSIS.....  
.....OMISSIS....., Nuda proprietà per 1/1;

I titoli di proprietà sopra citati sono stati rilevati dai seguenti atti:

Ante Ventennio già di proprietà di [REDACTED] per i diritti di 1/2 di proprietà:

- Atto di Donazione rogito Notaio Mario Donati Guerrieri,



del 02/05/1974, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 22/05/1974, Registro Particolare 6469, Registro Generale n. 8311.

Provenienza Ventennale

- Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Perugia del 02/08/2004 rep. 456/2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 13/08/2004 Registro Particolare 17011, Registro Generale n. 26876.
- Atto di Cessione dei Diritti rogito Notaio Mario Biavati con sede in Bastia Umbra del 14/06/2007 rep. 16916/9410, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 13/07/2007 Registro Particolare 13455, Registro Generale n. 23754.
- Atto di Cessione dei Diritti rogito Notaio Mario Biavati con sede in Bastia Umbra del 14/06/2007 rep. 16917/9411, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 13/07/2007 Registro Particolare 13456, Registro Generale n. 23755.

**(ALLEGATO 5: Visure Storiche, Copia atti del ventennio con relative note di trascrizione);**

#### **4. STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dall' esecutato ... [REDACTED] ... come dichiarato in sede di sopralluogo e come risulta dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Perugia **(ALLEGATO 8)**



**5. FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

La sottoscritta ha eseguito le visure e le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità Immobiliare, in varie date, in base ai dati dell'immobile, pertanto è stato accertato che nel ventennio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni **(ALLEGATO 6)**:

**- FOGLIO 179 PARTICELLE 52 sub 3, graffata con le particelle 51 su 4 e 74:**

- **Trascrizione:** R.P. 17011 R.G. n. 26876 del 13/08/2004

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI Repertorio n. 456/2004 del 02/08/2004;

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI;

- **Trascrizione:** R.P. 13455 R.G. n. 23754 del 13/07/2007

Pubblico Ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio n. 16916/9410 del 14/06/2007;

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

- **Trascrizione:** R.P. 13456 R.G. n. 23755 del 13/07/2007

Pubblico Ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio n. 16917/9411 del 14/06/2007;

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

- **Iscrizione:** R.P. 67 R.G. n. 615 del 09/01/2009



Pubblico Ufficiale BIAVATI MARIO Repertorio n.

20488/12041 del 07/01/2009;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO;

- **Annotazione:** R.P. 964 R.G. n. 6148 del 27/02/2009

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio n.

456 del 02/08/2004;

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI;

Formalità di Riferimento: Trascrizione n 13690 del 1988;

- **Annotazione:** R.P. 965 R.G. n. 6149 del 27/02/2009

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio n.

456 del 02/08/2004;

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI;

Formalità di Riferimento: Trascrizione n 3582 del 1982;

- **Trascrizione:** R.P. 10847 R.G. n. 14317 del 29/06/2012

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio n.

2664 del 18/06/2012;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI;

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n 18673 del 07/11/2012;

- **Rettifica a Trascrizione:** R.P. 18673 R.G. n. 24832 del

07/11/2012

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio n.

2664 del 18/06/2012;



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI;

Formalità di Riferimento: Trascrizione n 18847 del 2012;

- **Trascrizione:** R.P. 19004 R.G. n. 26443 del 05/12/2022

Pubblico Ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI PERUGIA

Repertorio n. 980 del 23/03/2023;

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI;

Le formalità di cui sopra, relative al bene oggetto di pignoramento possono essere cancellate dalla procedura.

**6. EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O  
MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**

Alla data attuale non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione straordinaria da rilevare, come dichiarato dall'executato. L'immobile oggetto della presente perizia non si configura come condominio.

**7. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Come risulta dai pubblici registri e dalle visure storiche catastali i precedenti proprietari nel ventennio erano:

**FOGLIO 179 PARTICELLA 52 sub 3 graffata con le particelle 51**

**sub 4 e 74 (CATASTO FABBRICATI)**

**dal 02/05/1974 al 16/11/1985;**

[REDACTED] nuda proprietà di 1/2;  
[REDACTED]



[redacted] nuda proprietà di 1/2;

[redacted] Usufrutto di 1/1;

dal 16/11/1985 al 02/08/2004;

[redacted] proprietà di 1/2 bene personale;

[redacted] proprietà di 1/2 bene personale;

dal 02/08/2004 al 14/06/2007;

[redacted] proprietà di 1/2 in comunione legale dei

beni con

[redacted] proprietà di 1/2 bene personale;

dal 14/06/2007 alla data odierna;

[redacted] Usufrutto di 1/1;

[redacted]....., Nuda Proprietà

1/1;

(ALLEGATO 5: Visura Storica, Copia nota di Trascrizione Ante  
Ventennio - Copia atti del ventennio).

## 8. REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni assunte dalla scrivente presso i



competenti uffici del Comune di Perugia, l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, costruito in data antecedente al 1967 ed oggetto della seguente autorizzazione urbanistiche:

**1 - Concessione Edilizia n. 827 del 06/06/2001, ritirata dal**

**tecnico in data 21/06/2001, rilasciata alle Sig.....**

avente ad

oggetto: Lavori di ristrutturazione ai sensi dell'art. 31 lettera d L. 457/78 di un fabbricato posto in Perugia Loc. Villa Pitignano.

Successivamente non sono stati rilasciate né licenze, né autorizzazioni edilizie da parte del Comune di Perugia che hanno riguardato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il fabbricato è sprovvisto di Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Perugia.

Per quanto riguarda il fabbricato pertinenziale al piano terra, destinato a legnaia, presso il Comune di Perugia non è stato ritrovato nessun titolo che legittimi tale immobile; presumibilmente date le caratteristiche costruttive, potrebbe essere stato costruito in data antecedente al 1967.

Per quanto sopra esposto:

**- Da un punto di vista urbanistico:**

Allo stato attuale, al piano secondo, sono state riscontrate

lievi difformità nella distribuzione delle tramezzature interne, dovute presumibilmente ad errori grafici di



rappresentazione. Il titolo rilasciato nell'anno 2001 riguardava in effetti, solamente il rifacimento della copertura e la sistemazione delle facciate esterne dell'intero edificio e non le opere di finitura interne che risalgono ad epoca precedente, come si può riscontrare dalla documentazione fotografica. Per quanto sopra riportato il fabbricato risulta legittimato in quanto costruito in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Perugia. Il fabbricato è sprovvisto di Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Perugia.

Per il fabbricato pertinenziale destinato a legnaia, non è stato possibile risalire all'epoca della costruzione (presumibilmente date le caratteristiche costruttive ante 1967), in quanto al Comune di Perugia non esistono titoli abilitativi rilasciati, pertanto allo stato attuale è da ritenersi abusivo.

- **Da un punto di vista catastale,** allo stato attuale non si sono riscontrare difformità rilevanti sulla planimetria del piano secondo, ma le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia, dovranno essere aggiornate con il locale sottotetto (Terzo Piano) descritto sia nei vari passaggi di proprietà, sia nelle tavole della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Perugia.

## **9. FORMAZIONE DEI LOTTI**



Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche del bene colpito dal pignoramento, la sottoscritta CTU ritiene opportuno proporre la vendita in un unico lotto, e precisamente:

**9.1 LOTTO 1:**

Comune di Perugia - Diritti di proprietà esclusiva spettanti

al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per

il diritto di nuda proprietario di 1/1 e [REDACTED]

[REDACTED] per il

diritto di Usufrutto di 1/1; su porzione di fabbricato di

civile abitazione con corte esclusiva ed annesso, sito

nel Comune di Perugia, Località Villa Pitignano, Strada

Ponte Felcino Ponte Pattoli n. 14, composto da Locale

al piano terra destinato a legnaia, appartamento al

piano secondo e terzo, distinto al catasto fabbricati

al foglio 179 con la particella 51 sub 4 graffata con

le particelle 52 sub 3 e particella 74, Cat. A/3, Classe 4,

Vani 6, Superficie catastale mq. 107 e rendita catastale €

371,858.

L'immobile descritto in precedenza ha i diritti condominiali

sulla scala interna e corte comune non censite al catasto

fabbricati autonomamente, ma indicate nella planimetria

catastale del piano terra.

**10. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**



## **PIGNORATI**

Di seguito viene riportata la descrizione analitica del lotto, secondo la situazione attuale riportata nel paragrafo "Identificativo dei beni".

### **LOTTO 1:**

**A. DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA ED ANNESSO, sito in COMUNE DI PERUGIA, Località VILLA PITIGNANO, STRADA PONTE FELCINO E PONTE n. 14.**

L'annesso al piano terra costruito sulla corte esclusiva è composto da unico locale destinato a legnaia con accesso dalla corte comune, ha un'altezza interna minima di ml. 1.90 ed un'altezza massima di ml. 2,80.

La porta di accesso è in legno, ed è privo di opere di finitura, la corte esclusiva di superficie totale tra coperto e scoperto di mq. 55, destinata a verde privato.

L'appartamento posto al piano secondo è accessibile dal vano scala condominiale ed è composto da un corridoio, n. 2 camere, cucina, pranzo-soggiorno, bagno aventi un'altezza di ml. 2.70; il piano terzo accessibile dal vano scala esclusivo, è composto da un locale adibito a soffitta con altezze variabili da ml. 0.20 a ml. 1.90.

Il portone d'ingresso principale è in legno, mentre la porta interna di accesso all'unità immobiliare è in alluminio, la pavimentazione della scala condominiale è in marmo.



I pavimenti dell'intero dell'appartamento sono graniglia di marmo, mentre il bagno presenta sia il pavimento che il rivestimento in ceramica. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio semplice e le persiane sono in legno.

L'impianto di riscaldamento non è presente, l'ACS è prodotta tramite Boiler elettrico.

L'impianto elettrico risulta funzionante ma sprovvisto di certificato di conformità dell'impianto alla regola d'arte.

Il locale al terzo piano non presenta opere di finitura.

Nel complesso l'unità immobiliare presenta finiture di discreto livello qualitativo e l'interno edificio si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

**(Vedi ALLEGATO 4 - Planimetria con individuazione foto - Documentazione Fotografica Foto dalla 7 alla 20).**

Le superfici nette dei locali con i relativi coefficienti di ponderazione per la determinazione della superficie commerciale, riassunte nella tabella sottostante ed espresse in mq, sono state rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo e sulla base della documentazione grafica disponibile (planimetrie catastali e tavole di progetto).

DESCRIZIONE	SUP.	COEFF.	SUP.	ESPOSIZ.	STATO DI
LOCALI	NETTA	ABBATT	COMM.	LOCALE	MANUT.
Corridoio	6,20	1,20	6,44	Centrale	Discreto



Cucina	15,00	1,20	18,00	Nord-Ovest	Discreto
Sala Pranzo/Sogg.	27,60	1,20	33,12	Nord-Est	Discreto
Camera	17,00	1,20	20,40	Sud-Est	Discreto
Bagno	4,10	1,20	4,92	Nord-Ovest	Discreto
Camera	10,90	1,20	13,08	Sud-Ovest	Discreto
Vano scala	10,65	0,50	5,33	Centrale	Discreto
Soffitta	10,92	0,50	5,46	Centrale	Discreto
Corte esclusiva	55,00	0,15	8,25	Nord-Ovest	Discreto
<b>TOTALE</b>	<b>157,37</b>		<b>115,00</b>	<b>ABITAZIONE</b>	

Come descritto dettagliatamente nel capitolo precedente, l'unità immobiliare da un punto di vista urbanistico allo stato attuale, al piano secondo, sono state riscontrate lievi difformità nella distribuzione delle tramezzature interne, dovute presumibilmente ad errori grafici di rappresentazione. Il titolo rilasciato nell'anno 2001 riguardava in effetti, solamente il rifacimento della copertura e la sistemazione delle facciate esterne dell'intero edificio e non le opere di finitura interne che risalgono ad epoca precedente, come si può riscontrare dalla documentazione fotografica.

Per quanto sopra riportato il fabbricato risulta legittimato in quanto costruito in data antecedente al 01/09/1967 e successivamente oggetto di titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Perugia. Il fabbricato è sprovvisto di Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune



di Perugia.

Per il fabbricato pertinenziale destinato a legnaia, non è stato possibile risalire all'epoca della costruzione (presumibilmente date le caratteristiche costruttive ante 1967), in quanto al Comune di Perugia non esistono titoli abilitativi rilasciati, pertanto allo stato attuale è da ritenersi abusivo. **Tale fabbricato dovrà essere demolito in quanto abusivo.**

- **Da un punto di vista catastale,** allo stato attuale non si sono riscontrare difformità rilevanti sulla planimetria del piano secondo, ma le planimetrie catastali depositate all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Perugia, dovranno essere aggiornate con il locale sottotetto (Terzo Piano) descritto sia nei vari passaggi di proprietà, sia nelle tavole della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Perugia.

#### **11. VERIFICA TITOLI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO.**

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato dai titoli di cui all'oggetto.

#### **12. SPESE ANNUE DI GESTIONE E MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI, PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.**

Come dichiarato dall'esecutato, non ci sono attualmente spese annue di gestione e manutenzione o spese straordinarie già preventivate. L'immobile non si configura come condominio.



### 13. CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene di poter determinare il valore venale dell'immobile, adottando il criterio della "stima comparativa (parametro adottato il mq)", raffrontando il bene in esame con altri immobili simili, ubicati nelle zone ed oggetto di compravendita e di recenti valutazioni.

A tal fine sono state analizzate:

1. Le offerte di immobili in vendita sul territorio simili a quelli in oggetto;
  2. Il listino dei prezzi degli immobili pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia (Borsa Immobiliare dell'Umbria) riferito al Primo Trimestre 2024;
  3. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) a cura dell'Agenzia del Territorio Semestre 2 - Anno 2023;
- sulla base dei quali è stato possibile definire una "forbice" di valori possibili, tra minimo e massimo.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadro (**mq**) riferito alla **superficie commerciale** come definita dalla Norma ex UNI 10750/2005 (**Superficie Convenzionale vendibile**).

In considerazione del fatto che l'immobile si presenta discrete condizioni di manutenzione e conservazione, si ritiene di poter applicare i seguenti prezzi unitari secondo la destinazione d'uso presente.

#### 13.1 LOTTO N. 1:



DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SU PORZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA ED ANNESSO, sito in COMUNE DI PERUGIA, Località VILLA PITIGNANO, STRADA PONTE FELCINO E PONTE n. 14, DI CUI ALLA "LETTERA A distinto al catasto fabbricati al foglio 179 con la particella 51 sub 4 graffata con le particelle 52 sub 3 e la particella 74, Cat. A/3, Classe 4, Vani 6, Superficie catastale mq. 107 e rendita catastale € 371,858.

L'immobile descritto in precedenza ha i diritti condominiali sulla scala interna e corte comune non censite al catasto fabbricati autonomamente, ma indicate nella planimetria catastale del piano terra.

-----  
 Superf. Commerciale con destinazione abitativa 115,00 mq  
 $115,00 \times 650,00\text{€}/\text{mq} = 74.750,00 \text{ €}$   
 -----

A detrarre costo presunto

demolizione annesso abusivo	- 1.000,00 €
Spese per sistemazioni catastali	- <u>750,00 €</u>
<b>TOTALE LOTTO</b>	<b>73.000,00 €</b>

Con riferimento a quanto sopra determinate, si può stabilire che il valore di € 73.000,00 (settantatraemila/00) rappresenta il prezzo base d'asta attribuito al **LOTTO 1** che verrà indicato nel bando di vendita.

**14. VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE, DIVISIBILITA' DEI**



**BENI.**

Non ci sono quote indivise sul bene pignorato.

La sottoscritta CTU ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la propria relazione peritale composta da n. 32 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Gualdo Tadino , 18/07/2024

Il CTU

Geom. Donatella Monacelli

\*\*\*\*\*

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:**

- **ALLEGATO 1:** Nomina C.T.U. - Accettazione incarico - Richiesta proroga - Proroga GE ( pag. n. 13);
- **ALLEGATO 2:** Lettera inizio operazioni peritali, Verbale operazioni peritali( pag. n. 12);
- **ALLEGATO 3:** Visura Catastale Attuale - Planimetria Catastale - Estratto di mappa (pag. n. 6);
- **ALLEGATO 4:** Planimetria con individuazione foto - Documentazione Fotografica (pag. n.13);
- **ALLEGATO 5:** Visure Storiche - Copia nota Atto ante ventennio - Copie Atto del ventennio con relativa nota di



Trascrizione (pag. n.31);

- **ALLEGATO 6:** Visure Ipotecarie (pag. n. 28);

- **ALLEGATO 7:** Titoli Regolarità Urbanistica (pag. n. 29);

- **ALLEGATO 8:** Certificato di Residenza Esecutato

( pag. n. 2);

