

DOTT. ANDREA ARCELLI
Via SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuzione Immobiliare n. 37/2024 R.G. promossa da

- SPECIAL GARDANT Spa (per SIENA NPL 2018 Srl)

(Avv. Gianluca Cesarini)

contro

- [REDACTED]

(Avv. [REDACTED], Avv. [REDACTED] e Avv. [REDACTED])

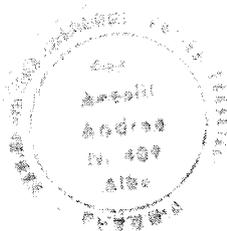
^^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perugia, 29 luglio 2024

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Andrea Arcelli".



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato C.T.U. nell'E.I. in oggetto con provvedimento notificato tramite pec del 20.3.2024, ha accettato, con **invio telematico del 21.3.2024**, il seguente incarico:

*"Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui agli artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 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;*

*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;*

provveda quindi:

- 1) 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;*
- 2) ad una **sommatoria 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.)*



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

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 coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori eseguiti;*
- 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 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;*
- 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 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);*
- 6)** *a fornire **altre informazioni** per l'acquirente, concernenti:*



DOTT. ANDREA ARCELLI
Via SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

- 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 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'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 n. 380 e degli eventuali costi della stessa che potranno essere considerati nella stima del valore; 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'art. 40, co. 6 della Legge 28.2.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i costi*



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 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** (preferibilmente in numero minore possibile, in modo da contenere costi ed operazioni). 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 l'autorizzazione al G.E. a procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10)** *alla **descrizione analitica** di 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, ecc.) 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.);*



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

- 11)** *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;*
- 12)** *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;*
- 13)** *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 condizione 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso sia compreso nello stesso lotto;*
- 14)** *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 a*



DOTT. ANDREA ARCELLI
Via SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andrearcell@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

*esprimere il proprio motivato parere sulla **comoda divisibilità** del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; 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;*

- 15)** *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;*
- 16)** *a procedere ad **accesso forzoso**, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della forza pubblica e 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 a.r., previa comunicazione al G.E. dell'intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
- 17)** *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.);*
- 18)** *in caso di oggettiva 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 dell'udienza per*



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà **inviarne copia** ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.*

Il G.E.:

ASSEGNA al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale con la perizia, senza allegati,

in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "perizia" in formato Word contenente la relazione peritale,

gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento,

quale ulteriore allegato, in formato Word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati in ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione),

in allegato un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia privacy" con omissis dei dati personali del debitore e degli eventuali terzi (anche delle fotografie con opportuni oscuramenti).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o da altri giudici competenti, il perito estimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali neppure in presenza di richiesta delle parti o di terzi.

AUTORIZZA il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo agli esecutati ovvero all'occupante l'immobile pignorato;

DISPONE che il C.T.U depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis disp. att.

c.p.c.;



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

AVVISA le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo pec ovvero, se non sia possibile, a mezzo fax o posta ordinaria. Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. le parti potranno, sino a 15 giorni prima dell'udienza, inviare note di osservazioni alla relazione di stima direttamente all'esperto estimatore con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

AUTORIZZA le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare in tempo utile per l'udienza le stesse note.

AVVERTE le parti che, in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano chiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

o o o o o

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag. 11
DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.	pag. 12
RELAZIONE DI STIMA	
1. Individuazione catastale	pag. 13
2. Sommaria elencazione e descrizione sintetica	pag. 14
3. Titolo di proprietà	pag. 14
4. Stato di possesso	pag. 15
5. Formalità, vincoli e oneri	pag. 15
6. Informazioni condominiali	pag. 16
7. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 17
8. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità	pag. 17
9. Descrizione analitica	pag. 19



DOTT. ANDREA ARCELLI
Via SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

10. Formazione di uno o più lotti	pag. 22
11. Valore di mercato	pag. 22
12. Comoda divisibilità	pag. 23
13. Allegati	pag. 24
14. Invio copia della perizia	pag. 25
15. Accesso agli immobili	pag. 25
16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 25
17. Osservanza del termine di deposito	pag. 25
RIEPILOGO	pag. 26

^^^^^^

^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono aperte il **22.4.2024** presso lo studio del CTU a Perugia in Via Settevalli 133/C, come da comunicazione inviata per pec al creditore procedente e all'esecutata nonché per conoscenza, sempre tramite pec, all'I.V.G. (allegato n. 1). Con la comunicazione è stata richiesta alle parti copia degli eventuali contratti di affitto e dei documenti comprovanti la regolarità catastale ed edilizia del bene. All'incontro del 22.4.2024 non sono intervenute le parti né propri rappresentanti.

Le operazioni peritali hanno poi richiesto:

- **sopralluogo del 22.4.2024**, notificato insieme all'inizio o.p., nel corso del quale il C.T.U. ha visionato il bene pignorato alla presenza dell'esecutata, del suo legale Avv. [REDACTED] dei locatari dell'appartamento e del rappresentante dell'I.V.G.;
- **deposito telematico del 30.4.2024** per segnalare l'esistenza di un



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

- gravame a favore di terzi sul bene pignorato;
- accessi presso **l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Pubblicità Immobiliare**, per visionare i titoli di provenienza del bene e per effettuare un'ispezione aggiornata della proprietà;
 - accessi presso **l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Servizi Catastali**, per scaricare i documenti catastali del bene;
 - accesso all'Ufficio **Urbanistica del Comune di Perugia** per verificare la destinazione urbanistica e i permessi edilizi e sanitari del bene pignorato.

^^^^^^

^^^^

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.

Il fascicolo di causa contiene la seguente documentazione ex art. 567 c.p.c. e succ. modd.:

- decreto ingiuntivo del 10.12.2012 notificato il 23.1.2013;
- atto di precetto di pagamento del 7.11.2023 notificato il 20.11.2023;
- atto di pignoramento immobiliare del 15.1.2024 notificato l'1.2.2024;
- iscrizione a ruolo della procedura esecutiva del 15.2.2024;
- istanza di vendita del 4.3.2024 del creditore procedente;
- copia della nota di trascrizione di pignoramento immobiliare n. 267 dell'1.2.2024 depositata il 4.3.2024;
- certificazione notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 4.3.2024 depositata il 7.3.2024;
- avviso ai creditori iscritti depositato l'11.3.2024.

^^^^^^

^^^^



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

RELAZIONE DI STIMA

^^^^^^

1. Individuazione catastale

Il bene pignorato è indicato **nell'atto di pignoramento immobiliare**
n. 267 del 1.2.2024 trascritto con nota n. 3675 r.p. del 16.2.2024 a
favore di Siena NPL 2018 Srl e contro [REDACTED]

Il bene pignorato è individuato come segue:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA								
SPETTANTI A								
[REDACTED] ([REDACTED])								
su appartamento al primo piano con fondo al piano seminterrato								
in edificio plurifamiliare in Perugia, Via della Pallotta 20/Q:								
Comune di Perugia - Zona censuaria 1								
Rif.	Cat.	Foglio	Part./ Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. cat.	R.C.
A/1	F	253	232/32	A/2	4	4	70	485,47
L'instestazione catastale del bene pignorato è: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] propr. per 1/1.								
La part. 232 del C.F. è formata in totale da 48 u.i.u. (21 abitazioni, 1 ufficio, 14 garage, 6 magazzini e 3 negozi) e beni comuni non identificati da subalterni; nella mappa del C.T. l'impronta del fabbricato è individuata dal medesimo mappale (E.U. di 597 mq) mentre il cortile esterno è individuato dalla part. 233 (E.U. di 1181 mq).								
Confini: appartamento P1: [REDACTED], [REDACTED], parti comuni, vano scala, salvo altri; fondo PS: [REDACTED], corridoio, terrapieno, salvo altri.								

In allegato n. 2 è prodotta la documentazione catastale del bene.

Nella mappa del C.T. (si veda particolare dell'estratto di mappa di seguito riportato) la part. 232 graficizza in modo corretto l'ingombro del fabbricato.

ooo

ooo

ooo

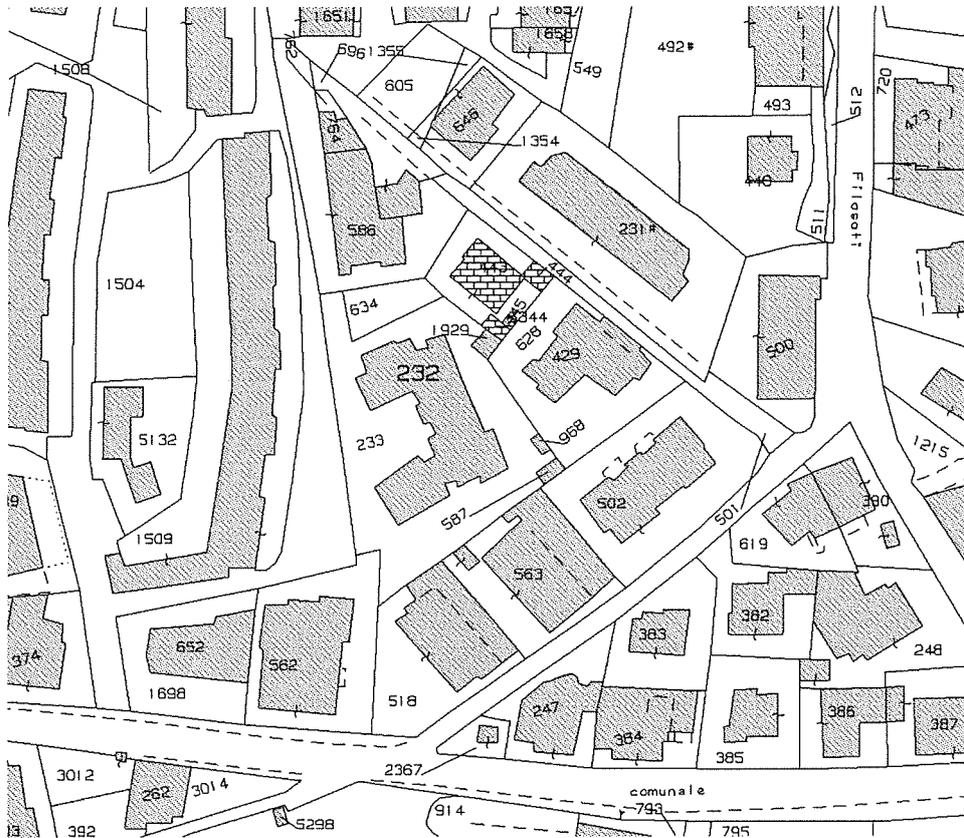
ooo

ooo

13



DOTT. ANDREA ARCELLI
Via SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andrearcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it



Estratto di mappa C.T. part. 232 (si veda allegato n. 2/e)

La planimetria catastale del C.F. è conforme alla situazione effettiva dell'unità immobiliare.

Risulta agli atti l'elaborato planimetrico parziale.

^^^^^^

2. Sommara elencazione e descrizione sintetica

Diritti di piena proprietà esclusiva su appartamento al primo piano con fondo al piano seminterrato in edificio plurifamiliare in Comune di Perugia, Via della Pallotta 20/Q.

^^^^^^

3. Titolo di proprietà

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti a



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

██████████ a cui sono pervenuti con atto Antonioni del 30.9.1991 n. 231158
trascritto l'11.10.1991 al n. 13155 r.p.

^^^^^^

4. Stato di possesso

L'appartamento è locato con contratto di locazione abitativa per studenti del 10.3.2023 registrato a Perugia il 28.3.2023 al n. 3248 serie 3T (allegato n. 3) al canone annuo di € 5.160,00, di durata annuale, con rinnovo automatico per un massimo di 3 anni (fino al 9.3.2026).

Il contratto è pertanto opponibile all'aggiudicatario perché registrato prima della trascrizione del pignoramento (16.2.2024).

^^^^^^

5. Formalità, vincoli e oneri

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 16.2.2024 e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia a tutto il 29.4.2024 risultano (ispezione ipotecaria in allegato n. 4/a):

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizioni

- **n. 3675 r.p. del 16.2.2024** a favore Siena NPL 2018 Srl e contro ██████████
██████████ per pignoramento immobiliare.

Iscrizioni Ipotecarie

- **n. 79 r.p. dell'11.1.2013** a favore di Monte dei Paschi Spa e contro ██████████
██████████ per ipoteca giudiziale per € 135.000,00;
- **n. 716 r.p. del 13.3.2013** a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa e



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

contro [REDACTED] per ipoteca giudiziale per € 90.000,00;

- **n. 4104 r.p. del 27.12.2023** a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. a r. l. e contro [REDACTED] e [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca per ipoteca volontaria per € 150.000,00.

Come segnalato con deposito telematico del 30.4.2024, sul bene pignorato grava la **trascrizione n. 9880 r.p. del 18.6.2014** (allegato n. 4/b) a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per domanda giudiziale nascente da esecuzione in forma specifica del 16.4.2014.

^^^^^

6. Informazioni condominiali

L'appartamento fa parte del condominio formato dalle unità immobiliari di Via della Pallotta 20/MQ amministrato da Nuova Dexia Srl.

Su richiesta del C.T.U. è stata prodotta la documentazione prodotta in allegato n. 5 da cui risulta:

- millesimi:
 - . millesimi generali appartamento: 24,137,
- spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute: nessuna;
- saldo da pagare relativo al periodo 1.10.2022 – 30.9.2023: credito € 337,69 (inquilini) + debito € 84,51 (proprietaria);
- saldo da pagare relativo al periodo 1.10.2023 – 30.9.2024: debito € 639,08 (inquilini) + credito € 324,51 (proprietaria);
- cause in corso: nessuna;
- spese ordinarie annue di gestione: € 1.080,00;
- debito complessivo (proprietaria ed inquilini) al 30.9.2024: € 61,39.

^^^^^



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

7. Precedenti proprietari nel ventennio

Nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento il bene oggetto del presente procedimento ha subito i seguenti trasferimenti di proprietà e modifiche di individuazione catastale:

- al **16.2.2004** l'edificio di cui fa parte l'u.i.u. pignorata era già stato introdotto nella mappa del C.T.; al C.F. l'u.i.u. part. 232/32 era censita come all'attualità;
alla stessa data del 16.2.2004 l'u.i.u. part. 232/32 era di proprietà dell'esecutata che l'aveva acquistata con atto Antonioni del 30.9.1991 n. 231158 trascritto l'11.10.1991 al n. 13155 r.p.

Per quanto esposto:

- **esistono regolari trascrizioni a favore dell'esecutata sul bene pignorato;**
- **il bene pignorato è correttamente individuato al Catasto.**

^^^^^

8. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità

Situazione urbanistica

L'edificio di cui fa parte l'u.i.u. pignorata è compreso:

- nel vigente PRG, parte strutturale, in Ambiti prevalentemente residenziali PR (art. 25 TUNA);
- nel vigente PRG, parte operativa, in Zona B8 (art. 118 TUNA).

Vincoli

L'edificio ricade in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, art. 136, let. c.

Regolarità edilizia e agibilità



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

Su richiesta di accesso atti presentato dal sottoscritto il Comune di Perugia ha rilasciato la seguente documentazione:

- **Abitabilità n. 429 del 9.11.1965** a nome di impresa Delicati e Gambelunghe per l'intero edificio (allegato n. 6/a);
- **Autorizzazione Ambientale e Concessione Edilizia n. 13 del 10.1.2003** (pratica 2002/2113) per installazione di 2 sbarre condominiali (allegato n. 6/b);
- **D.I.A. prot. n. 78467 del 26.4.2010** (pratica 2010/1392) a nome di Condominio Via della Pallotta 20/MQ per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo con comunicazione inizio lavori prot. n. 170339 del 13.9.2010 (allegato n. 6/c);
- **Autorizzazione Paesaggistica n. 314 del 7.7.2010** (pratica 2010/1393) per i lavori di cui alla D.I.A n. 2010/1392 (allegato n. 6/d);
- **Autorizzazione Paesaggistica n. 40 del 28.1.2015** (pratica 2014/2781) per modifica sbarra accesso carrabile (allegato n. 6/e);
- **Autorizzazione Paesaggistica n. 332 del 14.7.2015** (pratica 2015/761) per ulteriore modifica sbarra accesso carrabile (allegato n. 6/f).

Dalla documentazione rilasciata non risulta l'originario titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio; tuttavia si ritiene che il bene pignorato, costruito prima del 1.9.1967, sia regolare dato che è:

- dotato di abitabilità rilasciata il 9.11.1965,
- conforme alla planimetria catastale presentata il 14.3.1966,
- interessato dalla D.I.A. n. 1392 del 2010, consolidata per mancato intervento dell'ente pubblico.



^^^^^^

9. Descrizione analitica

(documentazione fotografica in allegato n. 7)

La proprietà è ubicata in Comune di Perugia, in Via della Pallotta 20/Q. Il bene è accessibile attraverso una diramazione della viabilità principale; la **zona** è centrale ed è sede di insediamenti prevalentemente residenziali ed anche di piccolo commercio sviluppatasi a partire dagli anni '50; le condizioni abitative sono buone.

L'**edificio** di cui fa parte l'u.i.u. pignorata, costruito agli inizi degli anni '60, si articola su 5 piani fuori terra per un totale di 21 appartamenti e 1 ufficio distribuiti su 2 scale (civici M e Q), magazzini, negozi e garage; è inoltre presente un piano seminterrato con fondi. L'edificio non è prospiciente a Via della Pallotta ma collegato a questa da una diramazione di circa 50 m, circostanza che rende la sua posizione meno rumorosa.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con tamponatura in muratura con rivestimento esterno in parte in mattoni, in parte con intonaco tinteggiato; la copertura a falde inclinate a padiglione con rivestimento in tegole e, in corrispondenza dei vani ascensori, piana con manto in guaina impermeabile.

L'edificio riceve acqua dall'acquedotto ed è collegato alla fognatura pubblica.

Esternamente è presente un'area condominiale recintata destinata a parcheggio, con alcuni posti auto, con sbarra di accesso e giardino; tale area è definita ad uso privato con nota R/R del 18.9.2013 del Comune di Perugia.

ooo

ooo

ooo

19



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it



Edificio Via della Pallotta 20 (da Maps Google) (altre foto in allegato n. 7)

L'edificio non mostra evidenti carenze strutturali; la struttura portante in c.a. è stata interessata da interventi di risanamento realizzati nel 2010.

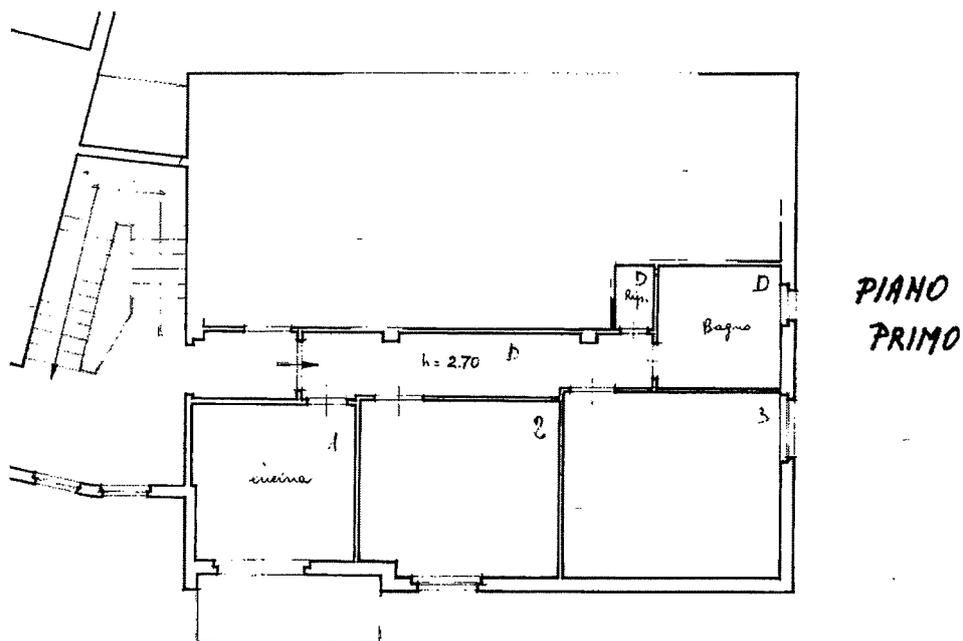
L'**appartamento** (superficie lorda alloggio 63 mq con altezza 2,70 m, superficie balcone 5 mq) è ubicato al primo piano della scala contrassegnata dal civico 20/Q raggiungibile con ascensore e con scala condominiale. E' formato da ingresso-corridoio, cucina con balcone, 2 camere, servizio igienico e ripostiglio; l'affaccio è su cortile interno e l'esposizione è a nord per la cucina e una camera, a ovest per l'altra camera e il servizio igienico.

L'alloggio, locato a studenti universitari con contratto registrato (si veda par. 4), dispone internamente di pareti intonacate, porte in legno tamburato, finestre in legno e serrande in plastica, pavimenti in piastrelle; il servizio igienico è dotato di lavabo, tazza, bidet e vasca, con piastrelle alle pareti.

ooo



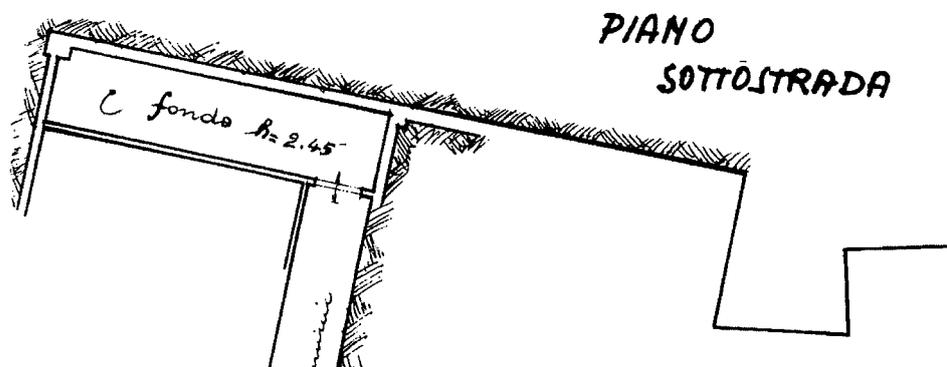
DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it



Estratto planimetria catastale appartamento (planimetria in allegato n. 2/g)

Sono presenti gli impianti idraulico da acquedotto con allaccio alla fognatura comunale, elettrico di vecchia costruzione e termico con riscaldamento centralizzato ed elementi radianti in tutte le stanze; in cucina non c'è allaccio alla rete del metano e i fornelli sono collegati alla rete elettrica.

Il **fondo** (superficie lorda 8 mq e altezza 2,45 m) è ubicato al piano sotterraneo. Ha collegamento elettrico.



Estratto planimetria catastale fondo (planimetria in allegato n. 2/h)

Si precisa che allo scrivente non risulta l'esistenza di attestato di



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andrearcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e succ. modd.

ooo

In conclusione:

l'immobile è ubicato in una zona di buone condizioni abitative; l'accessibilità è discreta; le possibilità di parcheggio sono limitate ai posti auto presenti nell'area condominiale; l'edificio ha schema architettonico tipico degli anni '60; non sono evidenti problemi di stabilità strutturale; le caratteristiche di conservazione delle parti comuni sono sufficienti, quelle del bene pignorato mediocri per la mancanza di regolari interventi di manutenzione; gli impianti sono di vecchia costruzione e necessitano di sistemazione/messa a norma.

ooo

Le dimensioni del bene (superficie commerciale comprensiva dei muri interni ed esterni e altezze) sono le seguenti:

<u>Destinazione</u>		<u>Superficie lorda mq</u>	<u>Coeff. riduzione</u>	<u>Superficie commerciale mq</u>	<u>Superficie comm. totale mq (arrot.)</u>	<u>Altezza m</u>
Appartamento	Alloggio	63	1,00	63,00	66,00	2,70
	Balcone	5	0,30	1,50		//
Fondo		8	0,20	1,60		2,45

^^^^^^

10. Formazione di uno o più lotti

La vendita viene effettuata in un unico lotto.

^^^^^^

11. Valore di mercato

La stima è effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario del bene in base ai prezzi pagati



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

per immobili simili assumendo come parametro la superficie commerciale totale e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche del bene.

Si precisa che:

- il valore unitario è riferito alla superficie commerciale misurata in mq;
- viene operata una riduzione del 7,5% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nel processo esecutivo (assenza di garanzia per vizi);
- si applica una detrazione per il debito condominiale (si veda par. 6).

LOTTO UNICO								
DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA								
SPETTANTI A								
() su:								
Appartamento con fondo in Comune di Perugia, Via della Pallotta 20/Q								
Fg. 253, partt. 232/32								
Appartamento con fondo	€/mq	850	x	mq	66	=	€ 56.100,00	€ 56.100,00
Totale (a)							€	56.100,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)							€	4.207,50
Totale (b)							€	51.892,50
Detrazione per debito condominiale al 30.9.2024							€	61,39
Totale (c)							€	51.831,11
Detrazione per arrotondamento							€	31,11
Valore base							€	51.800,00
euro cinquantunmilaottocento/00								

^^^^^

12. Comoda divisibilità

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva e di conseguenza non è necessario ricorrere a divisione.



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

^^^

13. Allegati

- n. 1 - Comunicazione alle parti di inizio o.p. e sopralluogo
Pec e raccomandata online del 2.4.2024
- n. 2 - Documentazione catastale
 - 2/a - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 253, part. 232/32
 - 2/b - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 253, part. 232
 - 2/c - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 253, part. 233
 - 2/d - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 253, part. 233
 - 2/e - Estratto di mappa: C.T. - Fg. 253, part. 232
 - 2/f - Elenco subalterni: C.F. - Fg. 253, part. 232
 - 2/g - Planimetria: C.F. - Fg. 253, part. 232/32
- n. 3 - Documentazione possesso
Contratto di locazione reg. Perugia il 28.3.2023 al n. 3248 serie 3T
- n. 4 - Documentazione ipotecaria
 - 4/a - Ispezione [REDACTED]
 - 4/b - Nota di trascrizione 9880/2014
- n. 5 - Documentazione condominiale
- n. 6 - Documentazione edilizia
 - 6/a - Abitabilità n. 429 del 9.11.1965
 - 6/b - Autorizzazione Ambientale e Concessione Edilizia n. 13 del 10.1.2003
 - 6/c - D.I.A. n. 1392 prot. n. 78467 del 26.4.2010
 - 6/d - Autorizzazione Paesaggistica n. 314 del 7.7.2010
 - 6/e - Autorizzazione Paesaggistica n. 40 del 28.1.2015



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

6/f - Autorizzazione Paesaggistica n. 332 del 14.7.2015

n. 7 - Documentazione fotografica

n. 8 - Ricevute invio c.t.u. al creditore procedente e all'esecutata (pec)

^^^^^

14. Invio copia della perizia

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore procedente, all'esecutata e, per conoscenza, all'I.V.G. per pec agli indirizzi:

- [REDACTED]@avvocatiperugiapec.it

- [REDACTED]@avvocatiperugiapec.it

- [REDACTED]@avvocatiperugiapec.it

- [REDACTED]@avvocatiperugiapec.it

- ivgumbriaimmobili@pec.it

(ricevute in allegato n. 8).

^^^^^

15. Accesso agli immobili

Il C.T.U. ha effettuato accesso all'immobile pignorato il 22.4.2024 (interno e esterno).

^^^^^

16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali

Non è stata avanzata richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

^^^^^

17. Osservanza del termine di deposito

La perizia viene depositata nei termini con invio telematico odierno.

^^^^^

^^^^



DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andrearcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

RIEPILOGO

**Atto di pignoramento immobiliare n. 267 del 1.2.2024
trascritto con nota n. 3675 r.p. del 16.2.2024
a favore di Siena NPL 2018 Srl e contro [REDACTED]**

ooo

LOTTO UNICO

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA
SPETTANTI A**

**[REDACTED] ([REDACTED]) su
appartamento al primo piano con fondo al piano seminterrato
in edificio plurifamiliare in Perugia, Via della Pallotta 20/Q:**

Comune di Perugia - Zona censuaria 1

<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part./ Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. cat.</u>	<u>R.C.</u>
A/1	F	253	232/32	A/2	4	4	70	485,47

Confini:

**appartamento P1: [REDACTED], [REDACTED] parti comuni, vano scala, salvo altri;
fondo PS: [REDACTED] corridoio, terrapieno, salvo altri.**

Valore base € 51.800,00 (euro cinquantunmilaottocento/00)

^^^^^

A parte è prodotto il bando di vendita.

^^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^^^

Perugia, 29 luglio 2024

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli

