

# STUDIO TECNICO DI LALLA LORENZO

DOTTORE AGRONOMO

Via Fulvio Riccieri, n. 14 – 06134 – Perugia - Pretola

Tel/Fax St. 075/69.29.631 – Cell. 335/63.44.149

\*\*\*\*\*

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Nell'Esecuzione Immobiliare n° *015515*

Udienza del 03 dicembre 2012

Promossa da:

*015515*  
Attrice

CONTRO

*015515*  
Convenuta

\*\*\*\*\*

Ill. mo G.I. Dr. Francesca ALTRUI,

nella Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto la S.V., disponeva il richiamo del sottoscritto C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo DI LALLA, e poneva il seguente quesito:

"Verifichi l'opportunità di formare lotti separati sia con riferimento alla diversa natura dei beni sia con riferimento alla diversa natura dei diritti".

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato, aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi, ha redatto la seguente relazione peritale:

PREMESSA

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 14/06/2010 al n. 131 di repertorio a cui l'esecuzione immobiliare n. 351/10 fa riferimento colpisce i seguenti beni immobili:

- Diritti di nuda proprietà pari a 1/1 spettanti a OMISSIS sulle seguenti particelle fra loro graffate:

a) Garage al piano terra, ubicato in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno n. 7, identificato al C.F. al OMISSIS del Comune di Perugia, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (All. n. 1);

b) Garage al piano terra, ubicato in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno n. 7, identificato al C.F. al OMISSIS del Comune di Perugia, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS (All. n. 2);

c) Appartamento piano primo e fondi al pieno terra, ubicato in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno n. 7, identificato al C.F. al OMISSIS del Comune di Perugia, OMISSIS, OMISSIS (All. n. 3);

d) Appartamento piano secondo, ubicato in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno n. 7, identificato al C.F. al OMISSIS del Comune di Perugia, OMISSIS, OMISSIS (All. n. 4);

e) Fondi al pieno terra, ubicato in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno n. 7, identificato al C.F. al OMISSIS del Comune di Perugia, OMISSIS, OMISSIS (All. n. 5).

Per le unità immobiliari precedentemente descritte è compreso il diritto sulla parte comune del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, distinta come bene comune non censibile al C.F. del Comune di Perugia, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, compreso il sedime dei fabbricati, che rappresenta la corte comune esterna dell'edificio. A

detti immobili vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, proseguendo per la strada vicinale che termina davanti all'ingresso del cancello carrabile. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà OTWSSIS su tutti i lati;

- Diritti di piena proprietà pari a 1/2 spettanti a OTWSSIS

f) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al

OTWSSIS 3, Qualità seminativo, Classe OTWSSIS

Domi OTWSSIS. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, proseguendo per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, subito a destra. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina a ovest con il fosso Rio, ad est con la p.lla n. OTWSSIS proprietà OTWSSIS a nord con la strada vicinale, salvo altri; tutte distinte al C.T. del comune di Perugia al Foglio OTWSSIS

g) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio

OTWSSIS del Comune di Perugia, Part.IIa OTWSSIS, Qualità seminativo, Classe OTWSSIS

OTWSSIS. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale

Piccione Selvette I tratto. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad est con la strada provinciale Piccione Selvette I tratto, ad ovest con il fosso Rio, a nord con strada vicinale, salvo altri.

- Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti ad OTWSSIS su:

*OTWSSIS*

i) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio

OTWSSIS del Comune di Perugia, Part.IIa Qualità fabbricato rurale, Sup. OTWSSIS senza reddito.

A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà ONISSIS da più lati, salvo altri

l) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio ONISSIS del Comune di Perugia, Part.lla ONISSIS Qualità fabbricato rurale, ONISSIS, senza reddito.

A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà ONISSIS da più lati, salvo altri;

m) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio ONISSIS del Comune di Perugia, Part.lla ONISSIS Qualità seminativo arborato, Classe ONISSIS Sup. Ha ONISSIS

Reddito dominicale ONISSIS, Reddito Agrario ONISSIS A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà ONISSIS da più lati, salvo altri;

ONISSIS

o) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio ONISSIS del Comune di Perugia, Part.lla ONISSIS, Qualità seminativo arborato, Classe Sup. ONISSIS

Reddito dominicale ONISSIS, Reddito Agrario ONISSIS A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul

fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà 0125515 da più lati, salvo altri;

p) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio del Comune di Perugia, Part.IIa 0125515 Qualità seminativo arborato, Classe Sup. 0125515 Reddito dominicale 0125515, Reddito Agrario 0125515. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad ovest con la p.lla n. di proprietà 0125515, 0125515 e, ad est con proprietà 0125515 da più lati, salvo altri;

q) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio 0125515 del Comune di Perugia, Part.IIa 0125515 Qualità seminativo arborato, Classe 0125515 Sup. Ha 0125515 Reddito dominical 0125515, Reddito agrario 0125515. A detto immobile vi si accede: dalla strada provinciale Piccione Selvette I tratto, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale e si attraversa la della stessa proprietà. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad ovest con la p.lla n. di proprietà 0125515 e con proprietà 0125515 da più lati, salvo altri;

r) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, identificato al C.F. al Foglio 0125515 del Comune di Perugia, Part.IIa 0125515, Qualità seminativo, Classe Sup. Ha 0125515 Reddito dominicale € Reddito agrario € A detto immobile vi si accede: dalla strada comunale Pilonico Paterno, si prosegue per la strada vicinale, oltrepassato il ponte sul fosso Rio, salendo si arriva fino al termine della strada vicinale e si attraversano le p.lla 0125515 della stessa proprietà. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad ovest con la p.lla n. di proprietà 0125515 ad est con la p.lla n. di proprietà 0125515 a sud con proprietà 0125515, salvo altri.

Risposta al quesito formulato:

### Formazione di lotti separati.

Tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia, della natura dei diritti, della conformazione e della consistenza del bene immobile pignorato, costituito, come detto, da un fabbricato di civile abitazione elevantesi su tre piani, di un annesso e da terreni agricoli, lo scrivente dopo attenta analisi e come unica possibilità divisoria, ha ritenuto, mantenendo così la funzionalità e il valore complessivo del bene, costituire n. 3 lotti, così appresso elencati:

#### LOTTO N. 1 - (All. n. 1)

- Diritti di piena proprietà 1/2 delle unità immobiliari, site nel Comune di Perugia (PG), Località Pilonico Paterno, formate da:

a) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio ~~00000~~ nel Comune di Perugia, Part.IIIa Qualità seminativo, Classe Sup. Ha ~~00000~~ Reddito Dominicale ~~00000~~ Reddito Agrario ~~00000~~. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina a ovest con il fosso Rio, ad est con la p.IIIa n. ~~00000~~ di proprietà ~~00000~~; a nord con strada vicinale, salvo altri.

b) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio ~~00000~~ del Comune di Perugia, Part.IIIa Qualità seminativo, Classe Sup. Ha 00.09.00, Reddito Dominicale ~~00000~~ Reddito Agrario ~~00000~~. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina ad est con strada provinciale Piccione Selvette I tratto, ad ovest con il fosso Rio, a nord con strada vicinale, salvo altri.

Valore del Lotto n. 1: € 6.000,00 (diconsi seimilaeuro)

#### LOTTO N. 2 - (All. n. 2)

- Diritti di nuda proprietà 1/1 delle unità immobiliari, site nel Comune di Perugia (PG), Località Pilonico Paterno, formate da:

a) Garage al piano terra, ubicato in Comune di Perugia (PG) Frazione Pilonico Paterno n. 7, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio ~~0000~~ del Comune di Perugia, p.lla sub. categoria classe 5, consistenza mq. 25,00, rendita ~~0,00~~

b) Appartamento piano primo e fondi al pieno terra, ubicato in Comune di Perugia (PG) Frazione Pilonico Paterno n. 7, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio del Comune di Perugia, p.lla ~~0000~~, categoria, classe, consistenza vani 6, rendita

c) Fondi al pieno terra, ubicato in Comune di Perugia (PG) Frazione Pilonico Paterno n. 7, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio del Comune di Perugia, p.lla ~~0000~~ categoria classe consistenza mq. 100,00, rendita

Per le unità immobiliari precedentemente descritte è compreso il diritto sulle parti comuni del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto: la corte comune esterna dell'edificio, distinta come bene comune non censibile al C.F. del Comune di Perugia, Foglio n.

P.lla ~~0000~~, ente urbano, superficie mq. 2.308 e il vano scale che consente l'accesso al piano terra e ai piani primo e secondo (non presenti nell'elaborato planimetrico catastale). Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà ~~0000~~ su tutti i lati.

- Diritti di piena proprietà 1/1 delle unità immobiliari, site nel Comune di Perugia (PG), Località Pilonico Paterno, formate da:

~~0000~~

e) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario, identificato al C.F. al Foglio ~~0000~~ del Comune di Perugia, Part.lla /, Qualità fabbricato rurale, Sup. Ha 00.00.80, senza reddito. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà ~~0000~~ a più lati, salvo altri;

f) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario,

identificato al C.F. al Foglio / del Comune di Perugia, Part.IIa / Qualità fabbricato rurale,  
Sup. Ha 00.00.40, senza reddito. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina con proprietà  
MISSIS da più lati, salvo altri;

g) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario,  
identificato al C.F. al Foglio del Comune di Perugia, Part.IIa , Qualità seminativo arborato,  
Classe Sup. Ha 00.00.80, Reddito dominicale MISSIS Reddito Agrario . Coerenze: il bene  
immobile di cui in oggetto confina con proprietà MISSIS la più lati, salvo altri;

MISSIS

i) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario,  
identificato al C.F. al Foglio del Comune di Perugia, Part.IIa Qualità seminativo arborato,  
Classe Sup. Ha 00.00.30, Reddito dominicale Reddito Agrario , Coerenze: il bene  
immobile di cui in oggetto confina con proprietà MISSIS da più lati, salvo altri;

l) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario,  
identificato al C.F. al Foglio del Comune di Perugia, Part.IIa Qualità seminativo arborato,  
Classe Sup. Ha 00.01.32, Reddito dominicale MISSIS, Reddito Agrario MISSIS Coerenze: il bene  
immobile di cui in oggetto confina ad ovest con la p.IIa n. con proprietà MISSIS  
MISSIS e, ad est con proprietà MISSIS da più lati, salvo altri;

m) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario,  
identificato al C.F. al Foglio del Comune di Perugia, Part.IIa Qualità seminativo arborato,  
Classe Sup. Ha 00.36.90, Reddito dominicale MISSIS Reddito agrario MISSIS Coerenze: il  
bene immobile di cui in oggetto confina ad ovest con la p.IIa n. MISSIS li proprietà MISSIS  
MISSIS e con proprietà MISSIS da più lati, salvo altri;

n) Terreno sito in Comune di Perugia (PG), Frazione Pilonico Paterno, giusto intestatario,



La presente relazione si compone di:

- n. 10 pagine dattiloscritte;
- All. n. 1 Estratto del foglio di mappa con evidenza il Lotto n. 1 e parte del Lotto n.2;
- All. n. 2 Planimetrie catastali del Lotto n. 2;
- All. n. Planimetrie catastali del Lotto n. 3.

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 27/11/2012

IL C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla