

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 249 / 2023

Promossa da: **PURPLE SPV srl** (c.f. 04846340265) e per essa
CERVED CREDIT MANAGEMENT spa (c.f. 06374460969)

Contro:



CTU Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu
Via Borgo XX Giugno, 74 - 06121 Perugia
pierriccardo.porceddu@unipg.it
pierriccardo.porceddu@ingpec.eu
tel 338 8945284



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu, con studio in Perugia, Via Borgo XX Giugno 74, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1254, è stato nominato CTU dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Elena Stramaccioni che, con riferimento alla:

Esecuzione Immobiliare **n. 249 / 2023**;

promossa da **PURPLE SPV srl** (c.f. 04846340265) e per essa

CERVED CREDIT MANAGEMENT spa (c.f. 06374460969)

contro 

gli ha chiesto di

PROVVEDERE

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 co. 3 c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex art. 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati. 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 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 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 esecutati;
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 (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);
6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
 - a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);



- b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d) eventuali cause in corso.
7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta dell'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 n. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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;
9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL



(appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile 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.);

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 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 l'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;
14. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore 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;
 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 l'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 con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, 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;
 18. a formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.



L'esperto terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, 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 una attestazione di aver proceduto a tali invii.

SI ASSEGNA

Al C.T.U. termine fino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti: file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per 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 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).

SI AUTORIZZA

il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, perito ad accedere ad ogni documento 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. 31.12.1996 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza.

ATTIVITÀ SVOLTA DAL CTU

Il sottoscritto CTU al fine di rispondere ai quesiti formulatigli ha provveduto a:

- prendere visione dei beni oggetto del pignoramento tramite sopralluogo diretto;
- richiedere visura storica per immobile e planimetria dei beni oggetto del pignoramento, nonché effettuare ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Perugia;
- verificare la situazione edilizio/urbanistica dei beni presso il Comune di Perugia, effettuando l'accesso agli atti.

RISPOSTE DEL CTU AI QUESITI FORMULATI

Risposta al quesito 1

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da una porzione di fabbricato, ubicato nel Comune di Perugia, località San Martino in Colle, Viale Umbria:

- abitazione, Catasto Fabbricati, foglio 368, particella 183, sub 2, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9.5 vani, Superficie totale 196 m², Superficie escluse aree scoperte 185 m², Rendita euro 490,63, piano 1-2-3;
- negozio, Catasto Fabbricati, foglio 368, particella 183, sub 3, graffata con la 184 sub 6, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 47 m², Superficie catastale totale 60 m², Rendita euro 791,32, piano T.
- negozio, Catasto Fabbricati, foglio 368, particella 183, sub 4, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 58 m², Superficie catastale totale 74 m², Rendita euro 976,52, piano T;

In allegato 1 si riportano la planimetria catastale, le visure storiche e le piante catastali dei beni. Viste le caratteristiche dei beni pignorati, che si configurano come tre unità distinte e con proprio ingresso, il sottoscritto propone all'Ill.mo Sig. Giudice di valutare la possibilità di disporre la vendita in 3 Lotti, così rappresentati:



Lotto 1: abitazione, Catasto Fabbricati, foglio 368, particella 183, sub 2, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9.5 vani, Superficie totale 196 m², Superficie escluse aree scoperte 185 m², Rendita euro 490,63, piano 1-2-3;

Lotto 2: negozio, Catasto Fabbricati, foglio 368, particella 183, sub 3, graffata con la 184 sub 6, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 47 m², Superficie catastale totale 60 m², Rendita euro 791,32, piano T;

Lotto 3: negozio, Catasto Fabbricati, foglio 368, particella 183, sub 4, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 58 m², Superficie catastale totale 74 m², Rendita euro 976,52, piano T.

Dall'analisi delle piante catastali (allegato 1) si evince che l'abitazione di cui al LOTTO 1 non ha le scale al piano terra per l'accesso alla stessa abitazione. Dette scale risultano invece accatastate al LOTTO 3. Per le suddette motivazioni l'aggiudicatario del LOTTO 1, per accedervi, dovrebbe entrare nella proprietà del negozio (LOTTO 3). Si rende pertanto necessaria una variazione catastale al fine di rendere l'abitazione indipendente dal negozio, togliendo a quest'ultimo il vano scala al piano terra ed attribuendolo all'abitazione. Inoltre l'accesso all'abitazione ed allo stesso negozio avviene dopo aver percorso una piccola corte comune, che andrebbe costituita catastalmente come bene comune non censibile. Il tutto è rappresentato nella proposta di variazione catastale allegata alla presente (allegato 2). Tale operazione, presso l'Agenzia delle Entrate, andrebbe effettuata da un tecnico, prima di porre in vendita i beni. Mediamente il costo della medesima operazione è quantificabile in euro 1.000,00-1.500,00 oltre alle spese (diritti di segreteria) per euro 150,00.

***** **LOTTO 1** *****

Abitazione, Catasto Fabbricati, foglio 368, particella 183, sub 2, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 9.5 vani, Superficie totale 196 m², Superficie escluse aree scoperte 185 m², Rendita euro 490,63, piano 1-2-3.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 2

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento disposto su più



livelli, il tutto su una porzione di edificio, con accesso, dopo una piccola corte comune con un altro bene pignorato (Lotto 3), direttamente dalla strada Via Umbria, nella località di San Martino in Colle, Perugia (foto 1-2-3-4). I beni confinano a Nord con [REDACTED] ad Est con Via Umbria, a Sud con [REDACTED] [REDACTED] salvo altri.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 3

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di [REDACTED] [REDACTED], per i diritti di 1/1.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 4

I beni risultano liberi.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 5

Sui beni oggetto del pignoramento pendono i seguenti oneri nel ventennio precedente (in ordine cronologico) (allegato 3):

- **Iscrizione** del 12.06.2018, Registro Particolare 2100, Registro Generale 14398, Ipoteca volontaria di rinnovazione, Capitale di euro 196.253,62, a favore di Banca delle Marche spa, contro [REDACTED] [REDACTED];
- **Iscrizione** del 03.05.2019, Registro Particolare 1476, Registro Generale 10794, Ipoteca volontaria di rinnovazione, Capitale di euro 61.974,83, a favore di Banca delle Marche spa, [REDACTED] [REDACTED];
- **Trascrizione** del 30.10.2023, Registro Particolare 21708, Registro Generale 30190, Verbale di pignoramento immobili, Capitale di euro 174.491,65, a favore di Purple SPV srl, contro [REDACTED].

LOTTO 1 - Risposta al quesito 6

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.



LOTTO 1 - Risposta al quesito 7

I beni oggetto del pignoramento hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:
dal 06.01.1990 proprietà di [REDACTED];
dal 16.05.2001 proprietà di [REDACTED]
(accettazione di eredità in morte di [REDACTED] – repertorio 966 Tribunale di Perugia, trascritta il 22.05.2001 ai nn. 11067/7635).

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 8

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Perugia a nome di [REDACTED] e [REDACTED], ottenendo i seguenti (allegato 4):

1. Concessione Edilizia n. 53 del 1958 per la “Costruzione di n.2 balconi sul fabbricato posto in Perugia loc. San Martino in Colle civico n. 14”. Il sottoscritto ha anche analizzato le carte dei voli aerei E.I.R.A. del 1968, presenti nel sito web del Comune, da cui si evince la presenza del fabbricato a quella data, per cui è verosimile ritenere che lo stesso fosse presente nel 1967, data limite in cui era possibile costruire senza autorizzazione;
2. Concessione Edilizia n. 596 del 28.03.1994 per “Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di locali”;

Non è stato reperito il certificato di agibilità, in quanto il certificato n. 187 del 2000, pur riferendosi alla C.E. n. 596 del 28.03.1994 è stato richiesto e rilasciato parzialmente solo per il negozio di cui al Lotto 3. Verificate le piante dell'appartamento di cui alla C.E. n. 596 del 1994, le piante catastali e la situazione attuale, il sottoscritto ha rilevato alcune difformità, che consistono in (allegato 5):

- Al piano primo: mancanza della scala a chiocciola ubicata nel locale che nella C.E. è denominato Ripostiglio e difformità di una tramezzatura sempre nello stesso locale;
- Al piano secondo demolizione di un tramezzo e realizzazione di un bagno.

L'area su cui sorgono i beni in oggetto è sottoposta al vincolo paesaggistico e di interesse archeologico.



LOTTO 1 - Risposta al quesito 9

Come indicato nella risposta al quesito 1, il sottoscritto ha chiesto all'Ill.mo Sig. Giudice di valutare la possibilità di proporre la vendita in 3 lotti.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 10

L'immobile sorge nella frazione di Perugia, denominata San Martino in Colle, Via Umbria n. 57 ed è parte di un aggregato di case, edificato prima del 1967. La via dove sorgono i beni è la via principale della frazione di San Martino in Colle, dove transitano i mezzi pubblici e vi sono i principali negozi. Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura.

Descrizione analitica dell'abitazione

L'abitazione è un cielo terra costituito da un piano terra di solo ingresso, un piano primo, secondo e terzo (sottotetto). Al piano terra vi è il portoncino, varcato il quale, si accede alle scale che conducono ai piani superiori (foto 5). Giunti al piano primo vi è a destra la porta di uno studio, mentre frontalmente la porta di accesso al corridoio, che conduce ad una stanza (denominata pranzo nella visura catastale), poi alla cucina (foto 6) ed in fondo al soggiorno (foto 7). Sulla sinistra del corridoio vi è un WC ed una terrazza. Nel soggiorno vi è la delimitazione di una scala a chiocciola, ora chiusa. Al piano secondo a destra vi è una stanza (indicata come studio nella visura catastale) e da questo si accede ad una camera, nella quale non è più presente il tramezzo riportato al centro della stanza. Procedendo si nota un'ulteriore difformità, rappresentata da una camera al cui interno è stato ricavato un bagno privo di finestra (foto 8-9). Oltre la camera si accede ad un ampio terrazzo. Il terzo piano è adibito a soffitta con tetto a due falde, come riportato nella pianta catastale (Tab. 1). Gli infissi sono in legno, con vetro semplice, mentre l'oscuramento è realizzato con persiane. Nell'abitazione vi è un impianto termico con caldaia murale a gas ed elementi scaldanti in alluminio, di cui non è stato possibile verificare il corretto funzionamento, in quanto le utenze erano staccate al momento del sopralluogo del sottoscritto. I pavimenti sono in mattonelle di graniglia, di monocottura e linoleum. Le murature interne sono intonacate e tinteggiate al civile.



Lo stato di conservazione è tale da richiedere una ristrutturazione, che riguardi i pavimenti, gli impianti (elettrico e termico) e gli infissi.

Tab. 1 - Superficie netta, altezza e orientamento dei locali LOTTO 1.

Locale	Superficie netta [m ²]	Altezza [m]	Orientamento
PIANO TERRA			
Ingresso	8.00		Est
PIANO PRIMO			
Scala	8.00		Est
Studio	8.10	2.80	Est
Corridoio	9.60	2.75	Sud
Pranzo	16.00	2.75	----
Cucina	12.25	2.75	----
Soggiorno	15.65	2.90	Ovest
WC	2.30	2.75	Sud-Ovest
Terrazzo	2.45		Sud
PIANO SECONDO			
Scala	8.00		Est
Studio	7.45	2.90	Est
Camera	16.80	2.90	----
Corridoio	4.35	2.90	Ovest
Bagno	5.10	2.90	----
Camera	14.45	2.90	Sud-Ovest
Terrazzo	33.60		Sud-Ovest
PIANO TERZO			
Soffitta	18.20	variabile	Est e Ovest

LOTTO 1 - Risposta al quesito 11

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di [REDACTED], per i diritti di 1/1.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 12

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

LOTTO 1 - Risposta al quesito 13

Per la stima dei beni oggetto del pignoramento il sottoscritto CTU ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili. Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche



estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza, in particolare della consistenza, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'età, dell'ubicazione e della conformità alle normative urbanistiche.

Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138.

La superficie desumibile dalla visura catastale è di 196 m².

Considerato lo stato di conservazione dei beni, il sottoscritto attribuisce agli stessi il valore di 600,00 euro/m², da cui: 196,00 x 600,00 = 117.600,00 euro.

Per sanare le difformità rilevate, si rende necessaria la presentazione di una pratica presso il Comune, con successiva richiesta di agibilità ed aggiornamento delle piante catastali, il cui costo è mediamente valutabile in euro 5.600,00, che andranno detratti dal valore di stima. Per quanto sopra **la stima dei beni è di 112.000,00 euro.**

LOTTO 1 - Risposta al quesito 14

Si veda la risposta al quesito 3.

***** LOTTO 2 *****

Negoziato, Catasto Fabbricati, foglio 368, particella 183, sub 3, graffiata con la 184 sub 6, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 47 m², Superficie catastale totale 60 m², Rendita euro 791,32, piano T.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 2

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un negozio al piano terra di un fabbricato. Il tutto su una porzione di edificio, con accesso direttamente dalla strada Via Umbria, nella località di San Martino in Colle, Perugia (foto 1-2-3). I beni confinano a Nord con [redacted], a Est con Via Umbria e a Sud con [redacted] [redacted] salvo altri.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 3

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di [redacted] [redacted], per i diritti di 1/1.



LOTTO 2 - Risposta al quesito 4

I beni risultano liberi.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 5

Sui beni oggetto del pignoramento pendono i seguenti oneri nel ventennio precedente (in ordine cronologico) (allegato 3):

- **Trascrizione** del 04.08.2011, Registro Particolare 14088, Registro Generale 20885, Compravendita, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]
- **Iscrizione** del 12.06.2018, Registro Particolare 2100, Registro Generale 14398, Ipoteca volontaria di rinnovazione, Capitale di euro 196.253,62, a favore di Banca delle Marche spa, contro [REDACTED] e [REDACTED];
- **Iscrizione** del 03.05.2019, Registro Particolare 1476, Registro Generale 10794, Ipoteca volontaria di rinnovazione, Capitale di euro 61.974,83, a favore di Banca delle Marche spa, contro [REDACTED] e [REDACTED];
- **Trascrizione** del 30.10.2023, Registro Particolare 21708, Registro Generale 30190, Verbale di pignoramento immobili, Capitale di euro 174.491,65, a favore di Purple SPV srl, contro [REDACTED].

LOTTO 2 - Risposta al quesito 6

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 7

I beni oggetto del pignoramento hanno subito i seguenti passaggi di proprietà: dal 25.10.2000 proprietà di [REDACTED]; dal 13.07.2011 proprietà di [REDACTED], atto di compravendita, notaio Crispolti Adriano, repertorio 55319/17781.

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.



LOTTO 2 - Risposta al quesito 8

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Perugia a nome di [REDACTED] e [REDACTED] ottenendo i seguenti (allegato 4):

- 1) Concessione Edilizia n. 53 del 1958 per la "Costruzione di n.2 balconi sul fabbricato posto in Perugia loc. San Martino in Colle civico n. 14". Il sottoscritto ha anche analizzato le carte dei voli aerei E.I.R.A. del 1968, presenti nel sito web del Comune, da cui si evince la presenza del fabbricato a quella data, per cui è verosimile ritenere che lo stesso fosse presente nel 1967, data limite in cui era possibile costruire senza autorizzazione;
- 2) CILA n. 858 del 2016 per "Realizzazione di apertura di collegamento tra negozi al piano terra";
- 3) Attestazione di rispondenza prot. 0108528 del 13.06.2016.

L'area su cui sorgono i beni in oggetto è sottoposta al vincolo paesaggistico e di interesse archeologico.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 9

Come indicato nella risposta al quesito 1, il sottoscritto ha chiesto al Sig. Giudice di valutare la possibilità di proporre la vendita in 3 lotti.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 10

Il negozio sorge nella frazione di Perugia, denominata San Martino in Colle, Via Umbria n. 59 ed è parte di un aggregato di case, edificato prima del 1967. La via dove sorgono i beni è la via principale della frazione di San Martino in Colle, dove transitano i mezzi pubblici e vi sono i principali negozi. Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura.

Descrizione analitica del negozio

Il negozio ha accesso diretto da Via Umbria; detto accesso è costituito da due aperture a vetri. Varcato uno dei due ingressi ci si trova nel locale 1 di forma rettangolare, con pavimento in cotto e pareti con mattoncini a vista, mentre il soffitto è intonacato (foto 10). Più avanti, superati due archi (foto 11), vi è un altro locale (locale 2), dove sul fondo è presente una scala che scende e conduce ad un



magazzino. Sempre sul fondo vi è un'altra scala, che, salendo, conduce ad un anti-WC e ad un WC (Tab. 2). Sono presenti gli impianti (termico, idrico ed elettrico) che andranno revisionati, in quanto non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento, essendo le utenze staccate al momento del sopralluogo del sottoscritto. Lo stato di conservazione è in condizioni sufficienti ad ospitare un'attività commerciale, fatta salva la necessità di verificare il corretto funzionamento degli impianti.

Tab. 2 - Superficie netta, altezza e orientamento dei locali LOTTO 2.

Locale	Superficie netta [m ²]	Altezza [m]	Orientamento
Negozi - locale 1	22.80	3.00	Est
Negozi - locale 2	16.5	3.00	Ovest
Magazzino piano interrato	11.15	1.75	----
Corridoio	1.80	2.95	Sud
Anti WC	1.70	2.80	Sud
WC	2.50	2.80	Sud

LOTTO 2 - Risposta al quesito 11

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 12

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

LOTTO 2 - Risposta al quesito 13

Per la stima dei beni oggetto del pignoramento il sottoscritto CTU ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili. Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza, in particolare della consistenza, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'età, dell'ubicazione e della conformità alle normative urbanistiche.

Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138.

La superficie desumibile dalla visura catastale è di 60 m².



Considerato lo stato di conservazione dei beni, il sottoscritto attribuisce agli stessi il valore di 900,00 euro/m², da cui: 60,00 x 900,00 = 54.000,00 euro. Sarà necessario procedere alla chiusura dell'apertura che mette in comunicazione il presente Lotto 2 con il Lotto 3 (realizzata con pratica CILA 858 del 2016), con la presentazione di una CILA presso il Comune di Perugia, il cui costo è mediamente valutabile in euro 1.000,00, che andranno detratti dal valore di **stima che è di 53.000,00 euro.**

LOTTO 2 - Risposta al quesito 14

Si veda la risposta al quesito 3.

***** **LOTTO 3** *****

Negozio, Catasto Fabbricati, foglio 368, particella 183, sub 4, Zona censuaria 2, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 58 m², Superficie catastale totale 74 m², Rendita euro 976,52, piano T.

LOTTO 3 - Risposta al quesito 2

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un negozio al piano terra di un edificio, con accesso, direttamente dalla strada Via Umbria, nella località di San Martino in Colle, Perugia (foto 1-2-3). I beni confinano a Nord con [REDACTED] a Sud con [REDACTED], ad Est con Via Umbria, salvo altri.

LOTTO 3 - Risposta al quesito 3

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/1.

LOTTO 3 - Risposta al quesito 4

I beni risultano liberi.

LOTTO 3 - Risposta al quesito 5

Sui beni oggetto del pignoramento pendono i seguenti oneri nel ventennio antecedente (in ordine cronologico) (allegato 3):



- **Iscrizione** del 12.06.2018, Registro Particolare 2100, Registro Generale 14398, Ipoteca volontaria di rinnovazione, Capitale di euro 196.253,62, a favore di Banca delle Marche spa, contro [REDACTED] e [REDACTED];
- **Iscrizione** del 03.05.2019, Registro Particolare 1476, Registro Generale 10794, Ipoteca volontaria di rinnovazione, Capitale di euro 61.974,83, a favore di Banca delle Marche spa, contro [REDACTED] e [REDACTED];
- **Trascrizione** del 30.10.2023, Registro Particolare 21708, Registro Generale 30190, Verbale di pignoramento immobili, Capitale di euro 174.491,65, a favore di Purple SPV srl, contro [REDACTED]

LOTTO 3 - Risposta al quesito 6

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

LOTTO 3 - Risposta al quesito 7

I beni oggetto del pignoramento hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:
dal 21.09.2000 proprietà di [REDACTED],
dal 16.05.2001 proprietà di [REDACTED]
(accettazione di eredità in morte di [REDACTED] – repertorio 966 Tribunale di Perugia, trascritta il 22.05.2001 ai nn. 11067/7635).

Le visure storiche per immobile sono nell'allegato 1.

LOTTO 3 - Risposta al quesito 8

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Perugia a nome di [REDACTED] e [REDACTED] ottenendo i seguenti (allegato 4):

- 1) Concessione Edilizia n. 53 del 1958 per la "Costruzione di n.2 balconi sul fabbricato posto in Perugia loc. San Martino in Colle civico n. 14". Il sottoscritto ha anche analizzato le carte dei voli aerei E.I.R.A. del 1968, presenti nel sito web del Comune, da cui si evince la presenza del fabbricato a



quella data, per cui è verosimile ritenere che lo stesso fosse presente nel 1967, data limite in cui era possibile costruire senza autorizzazione;

- 2) Concessione Edilizia n. 1417 del 26.05.1990 per “Ristrutturazione locali commerciali”;
- 3) Concessione Edilizia n. 596 del 28.03.1994 per “Ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso di locali”;
- 4) Certificato di agibilità 187 del 04.07.2000.

L’area su cui sorgono i beni in oggetto è sottoposta al vincolo paesaggistico e di interesse archeologico.

LOTTO 3 - Risposta al quesito 9

Come indicato nella risposta al quesito 1, il sottoscritto ha chiesto al Sig. Giudice di valutare la possibilità di proporre la vendita in 3 lotti.

LOTTO 3 - Risposta al quesito 10

Il negozio sorge nella frazione di Perugia, denominata San Martino in Colle, Via Umbria n. 55 ed è parte di un aggregato di case, edificato prima del 1967. La via dove sorgono i beni è la via principale della frazione di San Martino in Colle, dove transitano i mezzi pubblici e vi sono i principali negozi. Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura.

Descrizione analitica del negozio

Il negozio ha accesso diretto da Via Umbria, dopo aver percorso una piccola corte comune con l’ingresso per l’abitazione del Lotto 1. Entrati nel negozio ci si trova nel locale 1 (foto 12), a cui segue un altro locale ed infine il terzo locale (foto 13). In fondo a sinistra vi è un anti-WC ed un WC. Le pareti sono intonacate, mentre il soffitto è costituito da un solaio con travi e travicelli in legno e piastrelle (foto 14). Il pavimento è in mattonelle di monocottura. Sono presenti gli impianti (termico, idrico ed elettrico) che andranno revisionati, in quanto non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento, essendo le utenze staccate al momento del sopralluogo del sottoscritto. All’interno del negozio vi sono due aperture: la prima conduce ad un’altra proprietà e la seconda al Lotto 2, che evidentemente andranno chiuse. Lo



stato di conservazione è in condizioni sufficienti ad ospitare un'attività commerciale, fatta salva la necessità di verificare il corretto funzionamento degli impianti.

Tab. 3 - Superficie netta, altezza e orientamento dei locali LOTTO 3.

Locale	Superficie netta [m ²]	Altezza [m]	Orientamento
Negoziò – locale 1	17.85	3.00	Est
Negoziò – locale 2	13.40	3.00	----
Negoziò – locale 3	13.10	3.00	Ovest
Anti WC	1.10	3.00	----
WC	1.80	3.00	Ovest

LOTTO 3 - Risposta al quesito 11

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà di [REDACTED], per i diritti di 1/1.

LOTTO 3 - Risposta al quesito 12

Sui beni oggetto del pignoramento non vi è amministrazione condominiale.

LOTTO 3 - Risposta al quesito 13

Per la stima dei beni oggetto del pignoramento il sottoscritto CTU ha applicato il metodo sintetico comparativo, desumendo il valore unitario dal confronto diretto con i prezzi applicati nella zona di ubicazione dei beni, per immobili simili. Nella determinazione del valore unitario si è anche tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni descritti in precedenza, in particolare della consistenza, del grado di finitura, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'età, dell'ubicazione e della conformità alle normative urbanistiche.

Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138.

La superficie desumibile dalla visura catastale è di 74 m².

Considerato lo stato di conservazione dei beni, il sottoscritto attribuisce agli stessi il valore di 800,00 euro/m², da cui: 74,00 x 800,00 = 59.200,00 euro. Sarà necessario procedere alla chiusura delle aperture che mettono in comunicazione il presente Lotto 3 con il Lotto 2 e con altra proprietà, con la presentazione di una CILA presso il Comune di Perugia, il cui costo è mediamente valutabile in euro 1.000,00, che andranno detratti dal valore di **stima che è di 58.200,00 euro.**



LOTTO 3 - Risposta al quesito 14

Si veda la risposta al quesito 3.

LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3 - Risposta al quesito 15

Allegate alla presente CTU sono state inserite alcune fotografie dei beni oggetto del pignoramento, le piante, la planimetria catastale e le visure. Il sottoscritto ha provveduto ad inviare, contestualmente al deposito telematico della perizia in Cancelleria, una copia della stessa al debitore ed al creditore, allegando alla presente copia di attestazione di tali invii (allegato 6 – presente solo nella copia per il Tribunale).

LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3 - Risposta al quesito 16

Il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai beni pignorati e pertanto le operazioni peritali non sono state sospese.

LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3 - Risposta al quesito 17

Non sono pervenute al sottoscritto CTU richieste di sospensione del corso delle operazioni peritali.

LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3 - Risposta al quesito 18

Il sottoscritto CTU deposita la propria perizia nei tempi previsti e cioè 30 giorni prima della prossima udienza prevista per il 19.11.2024.

Tanto dovevasi riferire in esecuzione all'incarico ricevuto.

Perugia, 18 ottobre 2024

Il CTU

Dott. Ing. Pier Riccardo Porceddu

