

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Sara Fioroni

Esecuzione immobiliare n. 174/2024 R.G. Es. Imm.

promossa da

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**(per PURPLE SPV S.R.L.)**

Avv. Andrea Fioretti

contro

MISSIS

MISSIS

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza datata 16 ottobre 2024 il

Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Sara Fioroni,

nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel

procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr.

Diego Contini, agronomo libero professionista, iscritto

all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della

Provincia di Perugia al numero 1137 ed all'albo dei

C.T.U. del Tribunale della stessa città.

In data 28 ottobre 2024, il sottoscritto, quale



C.T.U. depositava telematicamente propria
dichiarazione di accettazione incarico ed allo stesso
veniva posto il seguente quesito:

“FORMULA

**di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà
rispondere:**

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a
controllare la completezza dei documenti di cui l'art.
567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai
sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la
completezza degli avvisi ex artt. 498 co 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 inadeguati;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta
documentazione è completa ed idonea, esaminati gli
atti del procedimento ed eseguita ogni altra
operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti
a mezzo di posta, e-mail o pec, **l'inizio delle**
operazioni peritali, da intraprendersi entro 30
giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del
pignoramento secondo le risultanze dei pubblici



registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di



eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso,



abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti

sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il

carattere storico-artistico) e quelli che saranno

cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero

risulteranno non opponibili all'acquirente

(iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni

pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie,

difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente,

concernenti:

a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione

o manutenzione (es. spese condominiali

ordinarie);

b) eventuali spese straordinarie già deliberate

ma non ancora scadute;

c) eventuali spese condominiali scadute non

pagate negli ultimi due anni anteriori alla

data della perizia;

d. eventuali cause in corso

- ad individuare i precedenti proprietari nel

ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con

indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e

numero di registrazione e trascrizione), e ciò

anche sulla scorta della eventuale relazione

notarile prodotta dal creditore procedente;



- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.



380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato



“DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “identificazione dei beni oggetto della stima” di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, etc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata



affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- *A fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi;*



altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

- ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di



ordinanza di divisione secondo il modello
reperibile in Cancelleria;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita 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 di terzo occupante;

- 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 con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che



l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

- ***in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;***

Nella suddetta ordinanza il Giudice disponeva inoltre che il C.T.U. depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio.



Ricevuto l'incarico il tecnico procedeva all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio telematico verificandone la completezza.

Il C.T.U. procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare la data ed il luogo dell'Inizio delle Operazioni Peritali a tutti gli interessati al procedimento ed in particolare: all'esecutato, all'Istituto di Vendite Giudiziarie del Distretto della Corte di Appello di Perugia, quale custode nominato dei beni immobili, ed al legale del creditore procedente, tutte tali comunicazioni venivano trasmesse in data 4 novembre 2024 (allegato n. 1). In detta lettera venivano fissate le operazioni peritali per il giorno 15 novembre 2024 alle ore 9.30 presso i beni pignorati. Il CTU veniva contattato dal Sig. _____

_____ per concordare un nuovo accesso presso i beni in oggetto, stante le precarie condizioni di salute della moglie. Alla luce delle informazioni reperite, il CTU fissava, in accordo con l'I.V.G., un nuovo accesso per il giorno 10 gennaio 2025, dandone comunicazione alle parti (allegato n. 2). In detta data il CTU effettuava un sopralluogo presso i beni pignorati al fine di prendere visione dello stato dei luoghi.

Il CTU effettuava altri accessi presso i beni per



Il C.T.U., dopo aver effettuato tutte le indagini necessarie e dopo aver consultato sia la documentazione in atti che quella dallo stesso reperita, è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

IDENTIFICAZIONE		CATASTALE	DEI BENI
PIGNORATI	ED	EVENTUALI	VARIAZIONI
INTERVENUTE			

I beni immobili oggetto della presente
valutazione vengono come di seguito individuati
nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv. Andrea
Fioretti: "...*DICHIARA di voler sottoporre ad esecuzione*
forzata in danno di: _____ *04/11/18* _____"

e



entrambi residenti in _____

MISSIS _____

_____ per la **quota di $\frac{1}{2}$**

ciascuno del diritto di proprietà, e così per la

piena proprietà in **regime di comunione legale dei**

beni, le seguenti porzioni immobiliari, con tutti i

relativi diritti, pertinenza ed accessori:

Fabbricato urbano da terra a tetto ad uso civile

abitazione, con corte di pertinenza esclusiva, posto in

Comune di Corciano (PG), loc. Conca del Sole -

Chiugiana Via De Amicis n. 1 costituito da:

- appartamento al piano terra composto da

ingresso, cucina, pranzo -soggiorno, due camere,

bagno, w.c., ripostiglio, disimpegno e terrazzo;

- altro appartamento al piano terra composto da

ingresso, pranzo -soggiorno, cucina, camera, bagno,

due ripostigli, disimpegno e terrazzo;

- appartamento al piano primo o sottotetto composto

da ingresso, cucina, pranzo -soggiorno, tre camere, due

bagni, w.c., due ripostigli, disimpegni e terrazzo;

- due fondi, cantina e w.c., lavanderia al piano

seminterrato;

- garage al piano seminterrato.

Il tutto risulta censito nel catasto fabbricati del detto

comune come segue:

foglio 36, mapp. 162, sub 4, voc. Conca del Sole,



piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 5,5, R.C. Euro 369,27;

foglio 36, mapp. 162, sub 5, voc. Conca del Sole,

piano T, cat. A/2, cl. 2, vani 4, R.C. Euro 268,56;

foglio 36, mapp. 162, sub 6, voc. Conca del Sole,

piano 1, cat. A/2, cl. 2, vani 8, R.C. Euro 537,12;

foglio 36, mapp. 162, sub 3, voc. Conca del Sole,

piano 1S, cat. C/2, cl. 4, consistenza mq 118, R.C.

Euro 182,83;

foglio 36, mapp. 162, sub 2, voc. Conca del Sole,

piano 1S, cat. C/6, cl. 2, mq 49, R.C. Euro 108,82;

foglio 36, mapp. 162, sub 1, bene comune non

censibile alle unità immobiliari sopra descritte (corte,

portico, scale, montacarichi e intercapedine);

Nonché nel Catasto Terreni del detto comune come

segue:

foglio 36, p.lla 162, ente urbano, mq 746 (area di

sedime e corte scoperta)

Si precisa che la particella 162 al Catasto Terreni

risulta avere una superficie di mq 1.556 e non 746

come indicato nell'atto di pignoramento.

Si propone di seguito l'attuale individuazione

catastale dei beni in oggetto, come identificati

dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di

Perugia – Territorio – Servizi Catastali:

COMUNE DI CORCIANO



CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

MISSIS

41

- proprietaria 1/2.

MISSIS

- proprietaria 1/2.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
36	162	2	C/6	2	49 m ²	57 m ²	€ 108,82
36	162	3	C/2	4	118 m ²	134 m ²	€ 182,83
36	162	4	A/2	2	5,5 vani	116 m ²	€ 369,27
36	162	5	A/2	2	4 vani	90 m ²	€ 268,56
36	162	6	A/2	2	8 vani	170 m ²	€ 537,12
36	162	1					

CATASTO TERRENI

INTESTATO:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
36	162	Ente Urbano		0.15.56		

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano alla presente le visure storiche (allegato n. 3), estratto di mappa scala 1:2000 (allegato n. 4), estratto ortofoto con sovrapposizione catastale (allegato n. 5), elaborato planimetrico (allegato n. 6) e planimetrie catastali urbane in scala 1:100 (allegato n. 7).

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto del presente pignoramento sono rappresentati da un fabbricato residenziale cielo terra che si sviluppa su due piani fuori terra con annessi fondi, magazzini, cantina e garage al piano primo sottostrada, oltre alla corte pertinenziale, il tutto ubicato in Comune di Corciano, in località Conca del Sole in Via Edmondo De Amicis, civico 1.

TITOLO DI PROPRIETA' PER GLI IMMOBILI
PIGNORATI

Dalla documentazione in atti è possibile verificare che alla data del pignoramento gli immobili erano di proprietà del Sig. MISSIS e della Sig. MISSIS.

A MISSIS, la quota di 1/1 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile identificato al **foglio 36 part.lla 136** è pervenuta per atto di compravendita del MISSIS a rogito Notaio Sciarra Marco Ottaviano trascritto a Perugia in data MISSIS nn. MISSIS. A seguito della morte degli usufruttuari: MISSIS

MISSIS vi è stato il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

A MISSIS, la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile identificato al



foglio 36 part.lla 200 (soppressa e unita alla

particella 162 – si veda allegato n. 8) è pervenuta:

- in parte con atto di compravendita del

04/11/15 a rogito Notaio Sciarra

Marco Ottaviano trascritto il 11/11/15 nn.

- in parte per decreto di trasferimento immobili

del 11/11/15 emesso dal G.D: 11/11/15 e trascritto il

nn.

A 04/11/15 la propria quota di spettanza

pari ad $\frac{1}{2}$ è pervenuta in virtù del regime

patrimoniale (comunione legale) vigente al momento

dei sopracitati atti di compravendita e di decreto di

trasferimento.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

PIGNORATI

Al momento del sopralluogo l'immobile

pignorato risultava nel possesso degli esecutati.

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE

RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E

QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI

ALL'ACQUIRENTE

Dalla documentazione in atti risulta che l'immobile

pignorato non è gravato da vincoli e oneri che

resteranno a carico dell'acquirente, mentre sono



Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a carico dei beni pignorati. Da tale indagine è scaturito che per gli immobili pignorati non sono presenti altri gravami



oltre quelli sopra riportati.

Per tutto quanto sopra esposto si veda visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizio Pubblicità Immobiliare (allegato n. 9).

EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

Gli immobili pignorati non fanno parte di alcun condominio, come confermato dall'esecutato.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Nel ventennio gli immobili pignorati sono stati oggetto dei seguenti atti traslativi:

- atto di compravendita del Rep.

 a rogito Notaio Sciarra Marco Ottaviano trascritto a Perugia in data nn.

 con il quale al Sig. è

pervenuta la quota di 1/1 di nuda proprietà in regime

di comunione legale dei beni dell'immobile identificato

al foglio 36 part.lla 136. A seguito della morte degli

usufruttuari: , , ,

 , vi è stato il

ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

- atto di compravendita del Rep.

 a rogito Notaio Sciarra Marco Ottaviano

trascritto il nn.



- decreto di trasferimento immobili del
emesso dal G.D: trascritto il
nn.

Con detti atti di trasferimento al Sig. è
pervenuta la piena proprietà in regime di comunione
legale dei beni dell'immobile identificato al foglio 36
part.lla 200 (soppressa e unita alla particella 162).

**REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI
PIGNORATI**

Il C.T.U. provvedeva a trasmettere al Comune di
Corciano, a mezzo PEC, propria istanza di accesso
agli atti in data 05/11/2024 (allegato n. 10). A
seguito di tale richiesta lo scrivente ha effettuato una
indagine presso gli uffici del Comune di Corciano al
fine di reperire la necessaria documentazione
urbanistica relativa agli immobili oggetto del presente
pignoramento. Dopo alcuni accessi presso i
competenti uffici comunali, il C.T.U. riceveva in data
28/01/2025 a mezzo PEC, la comunicazione
comprensiva dei titoli abilitativi rilasciati per i beni in
oggetto (allegato n. 11). Da quanto trasmesso dal
Comune di Corciano, risultano in archivio i seguenti
titoli abilitati:

- Concessione n. 6002 rilasciata dal Comune di
Corciano in data 13/11/1991 – costruzione di un



edificio di civile abitazione (allegato n. 12).

- Concessione n. 8232 rilasciata dal Comune di Corciano in data 31/03/1994 – sanatoria per le superfici interrato (allegato n. 13).

Per quanto riguarda il certificato di agibilità/abitabilità lo scrivente ha ricevuto dal Comune di Corciano l'attestato di agibilità Prot. 27953 rilasciato in data 21/09/2009 (allegato n. 14).

NOTA BENE

In sede di sopralluogo sono emerse alcune irregolarità urbanistiche e catastali riguardanti esclusivamente alcune tramezzature interne, che da indagini effettuate sono state classificate come opere libere e non soggette a richiesta e/o presentazione di titoli abilitativi.

FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni pignorati consistono in una abitazione cielo terra suddivisa in tre appartamenti, oltre ad un piano destinato a fondi e garage. Il compendio immobiliare gode anche di corte esterna esclusiva. Il C.T.U., nonostante la suddivisione del fabbricato in più unità, intende proporre la vendita degli immobili in un unico lotto funzionale. Tale decisione è stata presa in considerazione del fatto che la suddivisione in lotti comporterebbe inevitabilmente la divisione di tutti gli



impianti tecnologici, oltre alla corte esterna che alla data del sopralluogo godeva di un solo accesso carrabile e pedonale e risultava difficilmente divisibile. Le parti comuni a tutti i subalterni, rappresentati da: corte, giardino, strada di accesso, lastrico, portico, intercapedine, vano scale e locale per montacarichi, per una corretta fruizione necessitano di alcuni interventi manutentivi, e pertanto la vendita in lotti potrebbe influire negativamente sulle manutenzioni stesse, sia in termini di costi che di tempistiche a seguito di aggiudicazioni parziali.

Per tutte tali ragioni si propone la vendita in un unico lotto funzionale.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI

I beni oggetto del presente pignoramento consistono in un fabbricato di civile abitazione con annessi garage/magazzino e corte esterna esclusiva, il tutto sito in Comune di Corciano, località Conca del Sole, in Via Edmondo de Amicis al civico 1. Trattasi di una zona residenziale, caratterizzata prevalentemente da villette e abitazioni unifamiliari o bifamiliari.

Il compendio immobiliare insiste su due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato destinato a fondi,



cantina e garage. Al fabbricato si accede direttamente dalla pubblica via tramite un cancello carrabile in ferro e listelli di legno verniciato. Il fabbricato gode di corte esterna esclusiva, delimitata sul fronte strada a valle da muretto con sovrastante ringhiera metallica, sul lato a monte da muretto con sovrastante rete metallica plastificata e lungo i confini sui lati con rete metallica plastificata.

La corte esterna è caratterizzata da una strada di accesso, in battuto di cemento, che conduce al garage, oltre ad una ampia zona destinata a giardino e verde ornamentale con essenze arboree ed arbustive, in parte su terrazzamenti naturali. La maggior parte della corte esterna non risulta accessibile con autoveicoli. La struttura esterna del fabbricato è in muratura mista, con blocchi in laterizio termico antisismico "poroton", il tutto con tamponatura in laterizi intonacati e tinteggiati. Il tetto è a più spioventi con copertura in tegole e coppi e dotato di gronda e discendenti in rame. Il fabbricato è dotato di un marciapiede che si sviluppa per tutto il perimetro del sedime, oltre a due lastrici solari a piano terra.

Il portone di accesso all'immobile insiste al piano seminterrato, al disotto del portico comune, e si



affaccia sul vano scale che conduce ai piani superiori.

Ai vari locali si accede tramite portoncini in legno al naturale. L'unità abitativa principale, individuata con il **sub. 6**, insiste al piano primo e si compone di: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, tre camere e tre bagni, oltre al terrazzo; il tutto per una superficie commerciale di mq 160 circa.

I vani sopra elencati presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

Pavimenti

Pavimenti rivestiti in mattonelle in monocottura, ad eccezione della zona notte ove insiste il parquet;

Soffitto

Soffitto a capanna intonacato e tinteggiato

Pareti

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle della cucina e dei bagni che presentano rivestimento in piastrelle in ceramica.

Infissi

- Infissi interni in legno con vetrocamera e dotati di scuri esterni in legno;
- Infissi tipo velux in bagno;
- Porte interne in legno ad eccezione della porta di collegamento tra zona giorno e zona notte in legno con pannellature in vetro;



Impianti

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto termoidraulico sottotraccia dotato di radiatori in alluminio alimentati da caldaia collocata nei locali al piano seminterrato;
- Climatizzatore a parete installato nel locale soggiorno con motore esterno;

Bagni

- Bagno in camera dotato degli usuali accessori oltre alla cabina doccia;
- Bagno dotato degli usuali accessori oltre alla vasca.

In soggiorno è presente una stufa a legna. Il terrazzo presenta pavimentazione in piastrelle in monocottura da esterno e parapetto realizzato con vasi per piante ornamentali in cemento.

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in normali condizioni di manutenzione.

Nota Bene

In sede di sopralluogo si riscontrava una difformità catastale ed urbanistica relativa alla camera con bagno sul lato nord-est, che di fatto è utilizzata a studio. La difformità riguarda solamente la diversa distribuzione degli spazi in quanto non è stato realizzato il bagno che insiste nelle planimetrie. Di tale difformità si è tenuto conto in sede di stima.



Al piano terra insistono i due piccoli appartamenti ai quali si accede direttamente dal vano scala comune.

L'appartamento individuato con il **sub. 4** si trova a destra delle scale e ad esso si accede tramite un portoncino in legno. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni ed un terrazzo; il tutto per una superficie commerciale di mq 108 circa.

I vani sopra elencati presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

Pavimenti

Pavimenti rivestiti in mattonelle in monocottura, ad eccezione della zona notte ove insiste il parquet;

Soffitto

Soffitto intonacato e tinteggiato

Pareti

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle della cucina e dei bagni che presentano rivestimento in piastrelle in ceramica.

Infissi

- Infissi interni in legno con vetrocamera e dotati di scuri esterni in legno;
- Porte interne in legno ad eccezione della porta di collegamento tra zona giorno e zona notte in legno con pannellature in vetro;



Impianti

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto termoidraulico sottotraccia dotato di radiatori in alluminio alimentati da caldaia collocata nei locali al piano seminterrato;
- Climatizzatore a parete installato nel locale soggiorno con motore esterno;

Bagni

- Bagno dotato degli usuali accessori oltre alla cabina doccia e alla vasca;
- Bagno di servizio dotato degli usuali accessori.

Il terrazzo, comunicante con quello dell'altro appartamento, presenta pavimentazione in piastrelle in monocottura da esterno e ringhiera metallica.

L'appartamento individuato con il **sub. 5** si trova a sinistra delle scale e ad esso si accede tramite un portoncino in legno. L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio (destinato momentaneamente a cameretta) ed un terrazzo; il tutto per una superficie commerciale di mq 81 circa.

I vani sopra elencati presentano le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

Pavimenti

Pavimenti rivestiti in mattonelle in monocottura, ad



eccezione della zona notte ove insiste il parquet;

Soffitto

Soffitto intonacato e tinteggiato

Pareti

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle della cucina e del bagno che presentano rivestimento in piastrelle in ceramica.

Infissi

- Infissi interni in legno con vetrocamera e dotati di scuri esterni in legno;
- Porte interne in legno ad eccezione della porta di collegamento tra zona giorno e zona notte in legno con pannellature in vetro;

Impianti

- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto termoidraulico sottotraccia dotato di radiatori in alluminio alimentati da caldaia collocata nel locale ripostiglio;

Bagni

- Bagno dotato degli usuali accessori oltre alla cabina doccia;

Il terrazzo, comunicante con quello dell'altro appartamento, presenta pavimentazione in piastrelle in monocottura da esterno e ringhiera metallica.

Nel locale soggiorno insiste un caminetto in



muratura.

Al piano seminterrato insisto altri locali, ai quali si accede direttamente dal vano scala comune. Detti locali sono catastalmente individuati al **sub. 3** e sono distinti in: fondo (adibito a rustico), magazzino/fondo e una cantina.

Il locale fondo (adibito a rustico) presenta delle caratteristiche di finitura superiori rispetto agli altri locali al piano. Nello specifico il pavimento è in piastrelle in monocottura, soffitto intonacato e tinteggiato, bagno con usuali accessori oltre alla doccia, infissi in legno con vetrocamera, finestra dotata di inferriata di sicurezza, camino in muratura.

Il locale interessa una superficie commerciale di mq 61 circa ed è dotato anche di riscaldamento con split a parete alimentato dalla caldaia che alimenta anche i riscaldamenti dell'appartamento al piano primo.

L'altro locale fondo interessa una superficie commerciale di mq 39 circa e presenta pavimento rivestito in piastrelle in monocottura, pareti e soffitto al grezzo, impianto elettrico fuori traccia su canalina.

Fa parte dei locali al sub. 3 anche la cantina che interessa una superficie di mq 22 circa e presenta le stesse finiture del fondo sopra descritto.

Al piano seminterrato insiste anche il locale adibito a



garage e autorimessa **sub. 2**, al quale si accede direttamente dalla corte esterna e dal vano scala comune. Il garage interessa una superficie commerciale di mq 49 circa, e presenta le seguenti caratteristiche di finitura: pavimenti in mattonelle in monocottura, soffitto e pareti al grezzo, impianto elettrico fuori traccia.

Come già anticipato nei capitoli precedenti, il fabbricato si compone anche di alcuni spazi comuni individuati con il **sub. 1** – bene comuni non censibili.

Tra questi troviamo il portico ove insite il portone di accesso al fabbricato, il vano scala con i suoi corridoi per accedere ai locali, l'intercapedine che insiste sul lato a monte del fabbricato, i lastrici solari, la corte ed il giardino. Di tali spazi si è tenuto conto anche in sede di valutazione.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

Il tecnico ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il C.T.U. ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Corciano e comuni limitrofi e consultato



le principali banche dati immobiliari della provincia di Perugia, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale.

Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Camera di Commercio) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

- le consistenze sono riferite alla “Superficie Interna Netta (S.I.N.)”, così come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Si è quindi determinata la superficie commerciale addizionando alla S.I.N., la superficie delle mura perimetrali e di quelle portanti, nella misura massima del 10%, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto. Per gli



accessori quali corte esterna, terrazze, soffitta ecc,

si sono applicati coefficienti di parametrizzazione;

- nei valori unitari espressi per ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento del sopralluogo effettuato;
- i valori espressi tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli immobili ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni;
- nel valore attribuito al fabbricato è ricompreso il valore della corte esterna e delle parti comuni (bene comune non censibile);
- nella determinazione del valore dell'appartamento al piano primo si è tenuto conto della difformità riguardante la diversa distribuzione interna degli spazi;
- per la determinazione del valore si è tenuto conto dell'attuale congiuntura economica e di mercato del settore immobiliare che ha determinato una flessione, sia in termini di numero di atti di compravendite effettuate nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente, in termini di prezzo unitario degli immobili;
- per la valutazione degli immobili pignorati il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".



Si precisa che nella determinazione del valore si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

STIMA DEI BENI

Tenute presenti le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui si trovano i beni pignorati, la loro ubicazione ed accessibilità, le caratteristiche di commerciabilità, lo stato di conservazione e di manutenzione, si ritiene che il più probabile valore di mercato sia il seguente:

Appartamento piano primo – sub. 6

Mq 160 x €/mq 850,00 = € 136.000,00

Appartamento piano terra – sub. 5

Mq 81x €/mq 800,00 = € 64.800,00

Appartamento piano terra – sub. 4

Mq 108 x €/mq 800,00 = € 86.400,00

Fondo (rustico) piano seminterrato – sub. 3

Mq 61 x €/mq 550,00 = € 33.550,00

Fondo piano seminterrato – sub. 3

Mq 39 x €/mq 300,00 = € 11.700,00

Cantina piano seminterrato – sub. 3

Mq 22 x €/mq 250,00 = € 5.500,00

Garage piano seminterrato – sub. 2

Mq 49 x €/mq 250,00 = € 12.250,00

Totale = € 350.200,00



Confinanti: _____,

_____,

_____,

_____,

_____, pubblica via, salvo se altri.

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione sopra riportata si veda tabella di determinazione consistenze e stima (allegato n. 15).

**ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA
C.T.U. ALLE PARTI**

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare, a mezzo PEC al legale del creditore procedente, ed a mezzo raccomandata A.R. agli esecutati copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute che si allegano alla sola relazione tecnica depositata a mezzo Processo Civile Telematico ed in copia di cortesia cartacea presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Perugia (allegato n. 16).

ELENCO ALLEGATI

1. Lettera del C.T.U. di Inizio Operazioni Peritali, del 15/11/2024.
2. Lettera del C.T.U. di Inizio Operazioni Peritali, del 10/01/2025.
3. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di



Perugia – Territorio - Servizi Catastali – Visure catastali.

4. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – estratto di mappa in scala 1:2000.

5. Estratto ortofoto con sovrapposizione catastale.

6. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – elaborato planimetrico.

7. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – planimetrie catastali urbane in scala 1:100.

8. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali – Visura part. 200 soppressa.

9. Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – aggiornamento gravami.

10. Istanza di accesso agli atti inviata al Comune di Corciano a mezzo PEC in data 05/11/2024.

11. Comunicazione a mezzo PEC del Comune di Corciano per la trasmissione delle pratiche urbanistiche ritrovate in archivio del 28/01/2025.

12. Concessione n. 6002 rilasciata dal Comune di Corciano in data 13/11/1991 – costruzione di un



edificio di civile abitazione.

13. Concessione n. 8232 rilasciata dal Comune di Corciano in data 31/03/1994 – sanatoria per le superfici interrate.

14. Attestato di agibilità Prot. 27953 rilasciato dal Comune di Corciano in data 21/09/2009.

15. Tabella di calcolo consistenze e stima;

16. Copia ricevuta di attestazione invio C.T.U. all'esecutata ed al legale del creditore procedente.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 15 settembre 2025

Il C.T.U.

Dr. Agr. Diego Contini

