

**TRIBUNALE DI PERUGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**CAUSA N° 205/2024
FEDAJA SPV
contro**

GIUDICE DELEGATO: DOTT. SARA FIORONI

Allegati n 7

Il Tecnico
Dott. Agr. Anna Maria ALLEGRINI

*Dott. Agr. Allegrini Anna Maria
Via Ospedalone San Francesco 1/e, 06135 Collestrada PERUGIA
Tel 075 4659896 - 333 3926056 e-mail annamaria.allegrini@gmail.com*



Indice della consulenza tecnica d'ufficio

1.Nomina e quesito	pag. 3
2.Operazioni peritali	pag. 6
3.Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute e sintetica descrizione	pag. 6
4.Sommatoria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati	pag. 7
5.Titolo di proprietà degli immobili pignorati	pag. 8
6.Stato di possesso degli immobili	pag. 8
7.Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e non opponibili all'acquirente	
7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente	pag. 8
7.2 Formalità non opponibili all'acquirente	pag. 8
8. Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria condominiale	pag. 9
9. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 9
10.Verifica regolarità edilizia ed urbanistica	pag. 10
11.Formazione dei lotti	pag. 11
12.Descrizione analitica del lotto unico	pag. 11
13.Individuazione del valore di mercato dei beni e criterio di valutazione	pag. 16
14.Allegati	pag. 18



Nomina e quesito

La sottoscritta, veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva con provvedimento di nomina del 19/09/2024.

La CTU accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito con documento sottoscritto con firma digitale in data 20/10/2024.

Alla stessa venivano posti i seguenti quesiti, nella fattispecie di provvedere:

1. All'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e dei dati catastali, 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 nell'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 e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata distinguendola per ciascuno dei debitori 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 nessun compenso;
5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi e limitazioni d'uso, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo 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 di manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - d. eventuali cause in corso;
7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;



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, ad indicare l'eventuale sanabilità 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 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 si 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;
9. ad esprimere il proprio motivato parere, sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente 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;
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 al 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 medesima, 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 delle 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;

14. ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e 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**, l'indicazione dei rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
17. a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
18. - **in caso di 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;



○ **Operazioni Peritali**

Ai fini dello svolgimento delle operazioni peritali, del completamento dell'incarico e del futuro esperimento di vendita la scrivente provvedeva ad acquisire: visure catastali attuali, planimetrie catastali, estratto planimetrico e le visure ipotecarie.

La CTU, dopo aver verificato la corrispondenza dei dati riportati nelle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento, **inviava la comunicazione dell'inizio delle operazioni** peritali tramite raccomandata A/R e **provvedeva ad effettuare il sopralluogo in data 6/12/2024.**

Effettuato il rilievo, la CTU si recava in Comune in data 23/12/2024 per acquisire la documentazione urbanistica, tornava per visionare le copie dei titoli abilitativi e degli elaborati progettuali e provvedeva ad effettuarne la richiesta per via telematica.

Si recava in data 25/11/2024 presso l'archivio notarile di Perugia per richiedere copia dell'atto di acquisto.

Elaborati tutti i dati raccolti, compiute le opportune verifiche ed indagini tecniche – estimative, la scrivente riassumeva il lavoro svolto rispondendo ai quesiti di stima:

In base al sopralluogo e agli accessi effettuati presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Corciano, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre alle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari della zona e le ricerche di mercato di compravendite recenti, (in particolare sono stati esaminati i comparabili relativi alle recenti compravendite di immobili relativi allo stesso complesso immobiliare),

la scrivente è in grado di redigere la presente relazione tecnica estimativa avente come oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di causa.

Nelle premesse e prima di qualsiasi attività, la scrivente ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art 567 co. 2 c.p.c..

Richiedeva successivamente istanza di proroga e depositava la perizia in data 04/07/2025.

- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI (con eventuali variazioni intervenute e difformità)**
(Quesito di stima n.1):

Nell'atto di pignoramento degli Avv.ti Marco Pesenti e Margherita Domenegotti, notificato in data 16/07/2024, i beni pignorati sono descritti nel seguente modo:

- **Diritti pari ad 1/1 della sig.ra [REDACTED] su:**
 - **Abitazione di tipo civile in Comune di Corciano, Via Parco n. 6/A**, censito al NCEU di detto Comune al foglio 46, part. 74, sub 135, categoria A/2, vani 5,5, piano n. 1;
 - **Magazzino e locale deposito** in Comune di Corciano Via Parco n. 6/A, censito al NCEU di detto Comune al foglio 46, part. 74 sub 148, categoria C/2, piano n. 3, mq 12;
 - **Area urbana** in Comune di Corciano Via Parco n. 8, censito al NCEU di detto Comune dal foglio n. 46, part. 74, sub 301, categoria F/1.



Intestazione catastale

I beni oggetto di causa possono essere meglio descritti, sulla base delle risultanze catastali, nel seguente modo:

Catasto Fabbricati di Corciano:

- **Appartamento al piano 1**, Frazione San Mariano, in Via Parco n. 6/A, censito al C.F. di detto Comune al foglio 46, part. 74, sub 135, categoria A/2, classe 4; vani 5,5; superficie catastale 95 mq; Rendita Catastale: euro 525,49;
- **Locale ad uso soffitta al piano terzo**, frazione San Mariano, in Via Parco n. 6/A, censito al C.F. di detto Comune al foglio 46, part. 74 sub 148, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 12; sup. catastale 14 mq; Rendita: euro 15,49;
- **Area urbana** pertinenziale (posto auto), fraz. San Mariano, in Via Parco n. 8, censito al C.F. di detto Comune dal foglio n. 46, part. 74, sub 301, categoria F/1.
(Allegato n° 1/A: Visura e planimetria catastale)

Risulta piena corrispondenza tra le risultanze dei pubblici registri immobiliari e le certificazioni catastali.

DIFFORMITA' CATASTALI

Si riscontra una **lieve difformità catastale**, determinata da modifiche interne non strutturali. In particolare, è stata rimossa la parete divisoria tra il locale soggiorno e la cucina, ancora rappresentata nella planimetria catastale, ed è stata tamponata l'originaria porta della cucina.

Tali interventi, consistenti in opere interne prive di rilevanza strutturale e non incidenti sulla sagoma né sulla volumetria dell'immobile, rientrano tra le attività edilizie liberamente eseguibili ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. a), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, pertanto **non necessitano di titolo abilitativo edilizio**.

(Foto n° 5).

○ **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI (Quesito di stima n° 2)**

Le unità immobiliari oggetto di causa sono costituite da:

- **appartamento di civile abitazione, al piano primo** di una palazzina denominata "A3", contraddistinto con il numero 8 di interno, oltre a un
- **locale soffitta** al piano 3 lettera i ed un
- **posto auto** ubicato nel piazzale antistante la palazzina

La palazzina A3 è la palazzina capotesta di uno steccone di 3 edifici a schiera a pianta sfalzata denominate, come da progetto originario, A1, A2, A3; di fronte a queste sono presenti altre due palazzine A4, A5, oltre alla palazzina C (vicina al cancello carrabile e pedonale), di uso comune. Foto n° 1
Allegato 1/B: estratto di mappa

Detta palazzina A3 si sviluppa su 3 piani fuori terra e ciascun piano presenta n° 4 appartamenti, per complessivi 12 appartamenti. Foto n.2



Le unità immobiliari oggetto di causa sono ubicate al piano 1 della suddetta palazzina, con locale soffitta al piano terzo e posto auto nel lato Sud-Ovest dell'edificio.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano, come di seguito descritto:

- A) **Appartamento al piano 1**, censito al C.F. al foglio 46, part. 74, sub 135;
Confinante con il vano scala, con l'affaccio esterno, con la corte condominiale e con la proprietà [REDACTED];
- B) **Locale ad uso soffitta al piano terzo**, censito al foglio 46, part. 74 sub 148, **confinante** con le parti comuni e con la proprietà [REDACTED]
- C) **Area urbana** pertinenziale (posto auto), censito al foglio n. 46, part. 74, sub 301, c **Confinanti con** le parti comuni, con la proprietà [REDACTED] e con la proprietà [REDACTED]
Allegato 1/A: Visura e planimetria catastale

○ **TITOLO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (quesito di stima n.3):**

Gli immobili oggetto di stima sono **intestati** a:

[REDACTED] **per i diritti di proprietà pari a 1/1**, in forza di atto di compravendita **del 24/05/2011, a rogito del notaio Dominici Luca in Marsciano, numero 2764/1906 di repertorio**

(Allegato n° 3: Atto di acquisto)

○ **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (quesito di stima n.4)**

L'immobile oggetto di causa risulta attualmente occupato dalla famiglia dell' esecutata, composta da [REDACTED], dell'età di [REDACTED] anni.

○ **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA E QUINDI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (quesito di stima n.5)**

7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente

Non si riscontrano formalità vincoli e oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

7.2 Formalità non opponibili all'acquirente

A seguito delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a carico dei beni oggetto di esecuzione e identificati nell'atto di pignoramento al C.F. di Corciano al Fg. 46 particella 74 sub 135 per i diritti di piena proprietà, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni a tutto il 21/05/2025:



Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 26/05/2011 ai numeri 13980/2434 per Euro 290.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 145.000,00 a favore di Banca Delle Marche S.p.a. sede in Ancona (AN), contro [REDACTED];

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 19/03/2014 ai numeri 5836/727 per Euro 7.000,00 di cui per capitale Euro 2.390,09 a favore di Condominio Edilparco sede in Corciano (PG), contro [REDACTED]

Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 04/11/2019 ai numeri 26644/3806 per Euro 103.296,30 di cui per capitale Euro 51.648,15 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Strada Delle Fratte 2 Località Strozacaponi - Perugia, contro [REDACTED]

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 26/10/2021 ai numeri 28819/21170 a favore di Fedaiia Spv S.r.l. sede in Roma (RM), contro [REDACTED];

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia in data 10/09/2024 ai numeri 25264/18813 a favore di Fedaiia SPV S.r.l., contro [REDACTED]

(Allegato n° 2: Visure ipotecarie).

○ **SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E/O STRAORDINARIA CONDOMINIALE (quesito di stima n. 6)**

Dalle indagini svolte presso l'amministratore di condominio sig.ra [REDACTED] è emerso che risulta che l'immobile oggetto di stima rientra nella gestione di due distinte entità condominiali:

- **il Condominio Edilparco - Palazzina A**
relativo allo steccone di tre edifici (A1-A2, A3), la cui quota annuale ordinaria è pari a 600,00 euro, suddivise in 12 rate mensili di 50,00 euro.
Ad oggi risulta una **pendenza, per gli anni dal 2023 al 2025, pari a 561,69 euro.**
- **Il Supercondominio Edilparco**
comprendente l'intero complesso residenziale costituito da: n° 5 palazzine (A1, A2, A3, A4, A5), la palazzina comune C, gli spazi comuni (corte esterna, accesso carrabile e pedonale, strade, corti e piazzale).
La relativa quota annuale ordinaria è pari a 121,12 euro.
Risulta altresì una pendenza, per l'anno 2024, pari ad euro 125,74 e per l'anno 2025 pari ad euro 61,12.
Le pendenze totali rilevate, considerato il periodo dal 2023 al 2025, è pari ad € 418,84.
Allegato 5: Spese condominiali.
Allegato 6: Regolamento di Condominio

Dalle dichiarazioni dell'amministratrice risulta che la parte esecutata **ha regolarmente sanato i debiti condominiali progressi**, con la sola eccezione delle quote sopra elencate.



Alla data odierna, non risultano spese straordinarie deliberate o già preventivate per alcuno dei due enti di gestione.

○ **PRECEDENTI PROPRIETARI AL VENTENNIO (quesito di stima n. 7)**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 10/09/2024, gli immobili in esame, risultano di proprietà per 1/1 di [REDACTED] come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- **Con atto di compravendita del 24/05/2011, a rogito del notaio Dominici Luca in Marsciano, numero 2764/1906 di repertorio**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 26/05/2011 al n. 13979/9413 di formalità, la signora [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili sopra descritti, dai signori [REDACTED]
- [REDACTED] divennero proprietari per la quota di ½ ciascuno con atto di compravendita del 12/03/2003 ricevuto dal Notaio Galletti Marco, in Perugia, numero 8654/1229 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 01/04/2003 ai numeri 9579/6332 di formalità, da [REDACTED] nata a Perugia il 09/02/1950.

Allegato n° 3 : Atto di compravendita

○ **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA (quesito di stima n. 8)**

Dalle indagini effettuate presso l' Ufficio Urbanistica del Comune di Corciano, risultano i seguenti titoli abilitativi quali:

- **Concessione edilizia n° 4791 del 19/06/1987 prot. N. 5261 a favore della società Edil Parco s.r.l. per la costruzione di palazzine in località San Mariano al foglio di mappa n. 46 mappali n. 75-74**
(Allegato n° 4/A: C.E. n° 4791 del 19/06/1987)
- **Concessione Edilizia in variante n° 5573 in data 12 dicembre 1988 con il n. di protocollo 6059**, nella quale si rilascia parere favorevole limitatamente ai punti D ed E della Relazione Tecnico Descrittiva allegata al progetto di variante prot. N. 6059 del 26/05/88.
(Allegato n°4/B: C.E. n° 5573 del 12/12/1988)
- **Concessione Edilizia in variante n° 6133 del 26 luglio 1989 con il n. 10143 di protocollo** per variazioni interne, spostamento della cabina elettrica all'interno del corpo "C" con tavola piante e prospetti, tavola
(Allegato n°4/C: C.E. n° 6133 del 26/07/89)

Tavola 6: Pianta Piano Tipo C.E. 6133/89;

Tavola 8: Pianta piano soffitte C.E. 6133/89;

Tavola 10: Prospetti e sezioni C.E. 6133/89;

(Allegato n° 4/D: Tavole n. 6-8-10)



Per gli immobili in oggetto non è stato mai irrorato alcun provvedimento sanzionatorio ai sensi e per gli effetti dell'art.41 della legge 47/1985:

Risulta inoltre rilasciato, per gli immobili, il certificato di agibilità in data 12 giugno 1991 con il n. 7868 di protocollo.

(Allegato n° 4/E: Autorizzazione Abitabilità del 12/06/1991)

Risulta altresì rilasciato il certificato di Attestazione di Prestazione Energetica.

Alla luce delle indagini sopra riportate e a seguito del sopralluogo effettuato, si può asserire che l'immobile è sostanzialmente **conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico.**

○ **FORMAZIONE DEI LOTTI (quesito di stima n.9)**

I beni oggetto di pignoramento, per la loro natura e per la loro complementarietà economica e funzionale, debbono essere posti all' asta in un unico lotto che viene di seguito così descritto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà pari a 1/1 spettanti a Boi Lucia su:

- **Appartamento di civile abitazione** posto al piano 1 **con locale soffitta** al piano 3 **e posto auto** al PT sulla corte esterna.

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Corciano, Frazione San Mariano, Via Parco n. 6/A e n. 8 .

Identificazione catastale del lotto:

- **Appartamento al piano 1**, frazione San Mariano, in Via Parco n. 6/A, censito al C.F. di detto Comune al foglio 46, part. 74, sub 135, categoria A/2, classe 4; vani 5,5; superficie catastale 95 mq; Rendita Catastale: euro 525,49;
- **Locale ad uso soffitta al piano terzo**, frazione San Mariano, in Via Parco n. 6/A, censito al C.F. di detto Comune al foglio 46, part. 74 sub 148, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 12; sup. catastale 14 mq; Rendita: euro 15,49;
- **Area urbana** pertinenziale (posto auto), fraz. San Mariano, in Via Parco n. 8, censito al C.F. di detto Comune dal foglio n. 46, part. 74, sub 301, categoria F/1.

Allegato 1/A: Visure e planimetrie catastali

E' compresa la quota di proprietà condominiale su locali, impianti e parti comuni come censite al Catasto Fabbricati del Comune di Corciano al foglio 46:

- **Particella 74 sub 111** Frazione San Mariano piano S1-T-1-2-3, bene comune censibile (corsia box auto con annessa scala, verso il P.T., rampa box auto, ingresso fabbricato, atrio scala, vano scala, vano ascensore, corridoio soffitte, locale motore ascensore);
- **Part. 74 sub 337** Frazione San Mariano piano T, Categoria area urbana, senza rendita (strada di accesso ai posti auto scoperti);
- **Part. 74 sub 338** Frazione San Mariano piano T, categoria area urbana, senza rendita (aiuole e strada di accesso ai fabbricati);
- **Part. 74, subalterno 341**, Frazione San Mariano Piano T, categoria C/1, Classe 7, Consistenza 4 mq, rendita catastale euro 123,95 (guardiola del custode);
- **Part. 935 sub 7**, via Mjakowski, piano: T (salone per riunioni condominiali).
Allegato n° 1/C: Elaborato planimetrico ed Elenco Subalterni



○ **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO**
(quesito di stima n. 10)

Sono oggetto di pignoramento immobiliare **i diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione posto al piano primo di una palazzina di 3 piani fuori terra, denominata Palazzina A3, con soffitta al piano terzo e posto auto nella corte esterna del fabbricato.** (Foto n° 1-2).

Detta palazzina costituisce l'edificio capofila di uno steccone di 3 palazzine denominate A1,A2,A3, con diversa altezza e a pianta sfalzata, come si può riscontrare nella foto sottostante.

Dette palazzine a schiera identificate come "**Condominio Edilparco Palazzina A**", fanno parte di un complesso più grande costituito da altri 2 edifici denominati A4 e A5 (di fronte ai precedenti), per complessive n° 5 palazzine, oltre alla palazzina comune C (adibita a sala riunioni al PT e uffici al P1), denominato **Supercondominio Edilparco.**

Gli edifici hanno la stessa struttura costituita da due moduli speculari, A e B.

L'intero complesso comprende 84 appartamenti con soffitta, garage e posto auto, oltre a una corte esterna, un'area parcheggi, strade interne, accessi pedonale e carrabile con videocitofono. Il tutto è delimitato da una recinzione in ferro verniciato di colore verde, posta su un muretto in cemento, che delimita anche le unità immobiliari al piano terra con giardino.

Allegato 1/B: Estratto di mappa



Foto 1: palazzina A3 capofila dello steccone di edifici a schiera.



Ingresso Palazzina A3-P 1 a sinistra

La palazzina A3, capotesta dello steccone di 3 edifici a schiera (A1, A2, A3), si sviluppa su 3 piani fuori terra e ciascun piano presenta n° 4 unità immobiliari, per complessivi 12 appartamenti.

Dalla foto sopra riportata è visibile il terrazzo dell'appartamento di proprietà [REDACTED] al Piano 1 a sinistra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso edilizio è ubicato nel centro abitato di San Mariano, frazione del Comune di Corciano, in località in Via Parco 6-8, dista circa 7 Km da Corciano e c.a 10 Km da Perugia, raggiungibile lungo la SS 220 "Pievaiola" o la SS 75 Bis e altre strade urbane di collegamento.



Detto complesso ha accesso diretto dalla strada comunale, a senso unico con carreggiate separate, che lo costeggia e lo separa da una **zona verde, il Parco delle Fate**, un'area completamente recintata, dotata di rampe di accesso, pavimentazione antitrauma e spazi gioco privi di barriere architettoniche, adatti a bambini normodotati e con disabilità. L'area è stata ampliata fino a circa 3 000 m², unificando moduli di gioco preesistenti e ottimizzando gli spazi per le famiglie.

La strada comunale inoltre è costeggiata lungo tutto il percorso da alberi di alto fusto, pini marittimi, che rendono la zona salubre e vivibile. Foto1

Adiacente all'area giochi c'è la **Chiesa dei Santi Severo ed Agata ed il campo sportivo**, nelle vicinanze c'è poco distante c'è la **scuola dell'Infanzia "Girasole"**, oltre alla **scuola primaria e secondaria di primo grado**.

Risulta inoltre dotata di tutti i servizi: nelle immediate vicinanze c'è **il centro commerciale "Il Girasole"** con supermercato, pasticceria, tabaccheria, ristorante e farmacia.

Sono presenti inoltre **strutture recettive** quali l'Hotel Quattrotorri a circa 1 km, nonché altri servizi commerciali come il Quasar, l'Emi, oltre a **strutture sportive** quali il parco Golf Sabina.

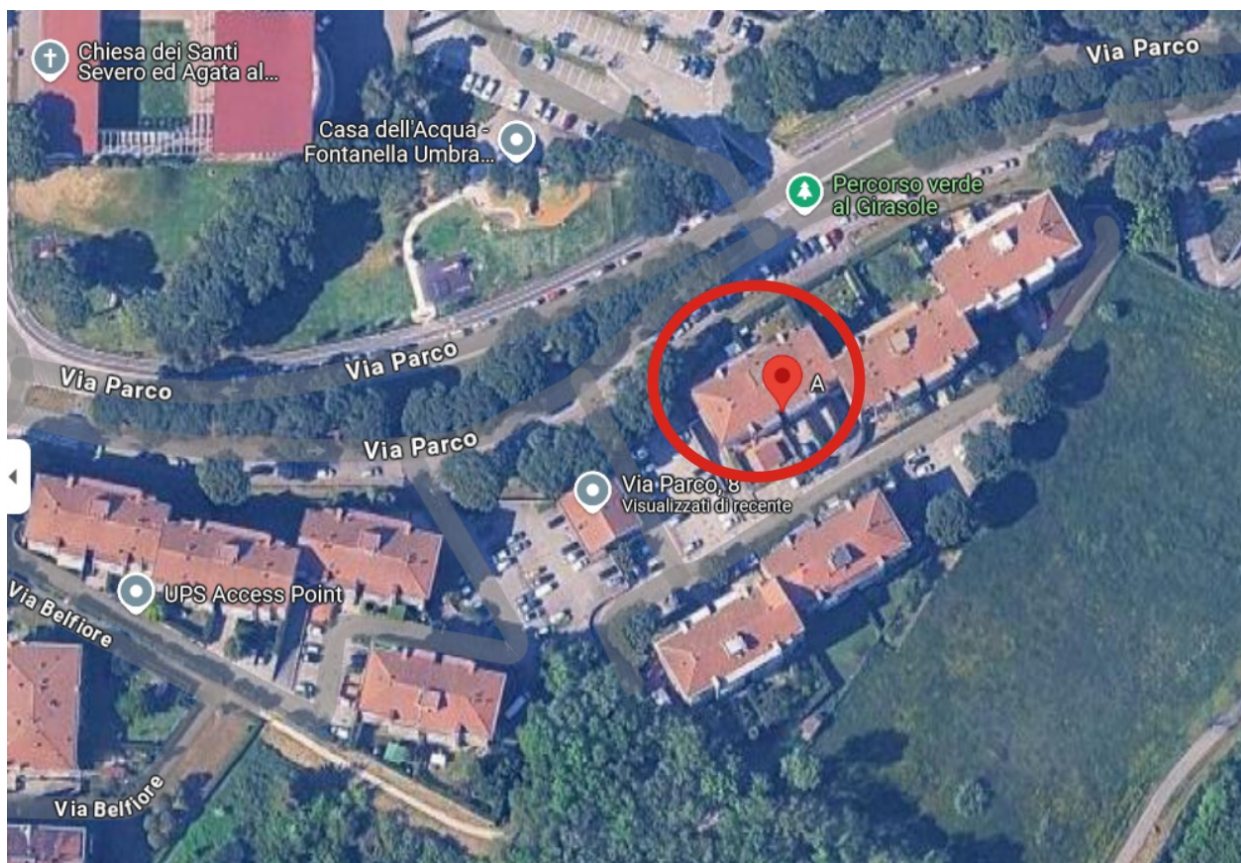


Foto n. 1 – Vista aerea del Condominio Edilparco e dell'area verde adiacente.



DESCRIZIONE IMMOBILI PIGNORATI

La palazzina A3 di cui fa parte l'immobile oggetto di stima presenta una **struttura con telaio** in cemento armato e solaio in laterocemento.

Le **pareti esterne** sono rivestite in mattoncini di colore rosso, **la copertura** è a mezzo padiglione con manto di copertura in coppo-tegola.

La gronda è in getto di calcestruzzo armato e comprende i canali di gronda. Foto 1-2. Si procede a descrivere nel dettaglio gli immobili sopra riportati:

A) ABITAZIONE

E' posta al primo piano, con esposizione prevalente a Sud.

L'accesso avviene tramite un **ampio androne condominiale** dotato di **ascensore e vano scala**. L'androne presenta **pareti rivestite in legno**, mentre le **scale sono in granito**, con **parapetto in legno**. (Foto n° 3)

E' composta come segue:

- **Zona giorno:** costituita da un unico ambiente ingresso- soggiorno-cucina, **dove la cucina comunica con il soggiorno tramite un'apertura ad arco**, non riportata nella planimetria catastale.

La proprietaria ha dichiarato di aver effettuato delle modifiche interne, non strutturali, consistenti nella **chiusura della porta originaria della cucina, demolizione della parete divisoria tra cucina e soggiorno, e realizzazione, nella zona cucina, di una parete in cartongesso** atta a ricavare una "nicchia" adibita a dispensa. Foto n° 5-6

L'ambiente è **luminoso**, con **due porte finestre** che danno accesso **al terrazzo esclusivo**, sul quale insiste un locale tecnico contenente caldaia e lavatrice (Foto n° 7);

- **Disimpegno zona notte**, dal quale si accede a:
 - **Bagno secondario** (di servizio), privo di finestra ma dotato di **ventilazione forzata**, composto da lavandino incassato su mobiletto di colore bianco, vaso sanitario, bidet e box doccia con piatto rialzato in ceramica e pareti in plexiglass con profilo in alluminio. Si rilevano **macchie di umidità** sul soffitto in corrispondenza della zona doccia (Foto n. 8);
 - **Bagno principale**, di superficie maggiore rispetto al precedente, **dotato di finestra**, completo di lavandino incassato su mobile color legno, vaso sanitario, bidet e vasca da bagno (Foto n. 9);
 - **Camera da letto matrimoniale**, dotata di **portafinestra con affaccio e accesso al terrazzo** (Foto n. 10-11);
 - **Camera singola**, adiacente alla matrimoniale, **sufficientemente ampia per ospitare un letto matrimoniale** e anch'essa dotata di **portafinestra** con accesso al medesimo terrazzo.



Ingresso-soggiorno-cucina



Caratteristiche intrinseche dell' unità immobiliare

L'altezza interna dei locali è pari a **2,70 m.**, i soffitti e le pareti risultano **intonacati e tinteggiati** in diversi colori: in particolare, nel soggiorno sono presenti **tinte grigio chiaro e bianco, con cornici bianche decorative**, mentre nelle camere da letto sono evidenziati i riquadri dei letti con tinteggiature di colore differente.

Le finiture murarie si presentano in **ottimo stato di manutenzione**, ad eccezione del **soffitto del bagno di servizio**, nella zona sovrastante la doccia, dove sono visibili **macchie di muffa** (Foto n. 8).

Gli **infissi esterni** sono in **legno naturale con doppio vetro termico**; le finestre sono dotate di **avvolgibili in plastica bianca e zanzariere in alluminio anodizzato color oro**.

Le **porte interne** sono in legno tamburato, di colore noce chiaro, **la porta d'ingresso** è in legno blindato (Foto n.4).

Tutti gli infissi (porte e finestre) risultano in **buono stato di conservazione**. (Foto n. 5-10).

I **pavimenti sono realizzati in ceramica monocottura di colore rosso mattone**. **La zona** cucina presenta **rivestimenti in ceramica alle pareti; nei bagni**, i pavimenti sono in ceramica (color cotto per il bagno principale, colore bianco per quello di servizio); le pareti presentano i rivestimenti in ceramica fino a 2,20 m di altezza. (Foto n. 8-9)

Nel complesso, **pavimenti e rivestimenti risultano in ottimo stato di conservazione** (Foto n. 5-10).

L'unità è dotata di **n. 2 terrazzi**, pavimentati con **mattonelle in gres antigelivo, e dotati di ringhiere in alluminio rivestite in materiale plastico**, fissate su muretto basso. I terrazzi sono in **buono stato manutentivo** (Foto n. 7, 11).

Impiantistica

L'impianto idrico e l'impianto elettrico sono autonomi e funzionanti.

L'impianto di riscaldamento: autonomo ed alimentato a gas metano, la caldaia risulta funzionante, ma priva di certificato di conformità della canna fumaria. Secondo quanto dichiarato dall'amministratrice di condominio risulta che si dovrebbero adeguare le canne fumarie o sostituire le caldaie esistenti con modelli a condensazione e richiedere la deroga per lo scarico in facciata.

E' presente un **climatizzatore** caldo/freddo installato nel soggiorno, acquistato dall'attuale proprietaria.

Consistenza dell'unità immobiliare

La consistenza dell'unità immobiliare, determinata in conformità con le **planimetrie catastali** e i **rilievi effettuati in loco**, è espressa in termini di **superficie catastale**, calcolata secondo i criteri stabiliti dal **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138**.



La superficie commerciale relativa all'abitazione è pari a metri quadri 100,73 come risulta dalla tabella seguente:

TABELLA N° 1

PIANO	DESCRIZIONE	SUPERFICE UTILE(mq)	COEFFICIENTE	SUPERFICE COMMERCIALE
Piano primo	Ingresso soggiorno-cucina	38,57	100%	38,57
	Corridoio	6,73	100%	6,73
“	Bagno di servizio	3,43	100%	3,43
“	Camera matrimoniale	14,09	100%	14,09
“	Camera	13,25	100%	13,25
“	Bagno principale	4,95	100%	4,95
A) Totale superficie calpestabile				81,02
B)Aree esterne	Terrazzo	5,94	0,30	1,78
	Terrazzo	11,64	0,30	3,49
C	MURATURE NON PORTANTI	2,45	100%	2,45
C	MURATURE PORTANTI	8,64	100%	8,64
	MURATURE perimetrali in comune	6,70	50%	3,35
TOTALE SUP. COMMERCIALE	(A+B+C+D)			100,73

B) SOFFITTA

Il locale soffitta, contraddistinto con la lettera “i”, è situato al piano terzo dell'edificio e presenta un'altezza massima interna pari a 2,05 metri. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, il pavimento è in ceramica, ed è presente un impianto elettrico.

Il bene si configura come **accessorio indiretto**, scarsamente fruibile e poco accessibile, sia per la ridotta altezza interna — con una **quota minima di circa 0,45** metri (non rilevata con precisione a causa dell'ingombro di merci e oggetti) — sia per la **collocazione distante** dall'unità abitativa di pertinenza, trovandosi due piani sopra di essa.

La **superficie catastale** è pari a 14 mq.

Confina con: il piazzale esterno, la palazzina A2, il corridoio centrale e altra proprietà. Foto n. 12



C) POSTO AUTO

Trattasi di **posto auto scoperto**, ubicato al **piano terra** del complesso edilizio sito in **Via Parco n. 8**, identificato catastalmente come **area urbana**, della superficie catastale di circa **12 mq**, con accesso diretto dalla corte condominiale.

Il bene è **di proprietà esclusiva** e si trova in posizione adiacente all'edificio principale.

Confina:

- su due lati con **parti comuni del condominio** (corte / accessi),
- su altri due lati con le proprietà [REDACTED] come da rilievo fotografico e planimetrico.

Lo spazio si presenta delimitato da segnaletica orizzontale ed è **facilmente accessibile** da veicoli mediante l'accesso carrabile condominiale.

Foto n. 13

ACCERTAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO UTILIZZATO (quesito di stima n. 13)

Di seguito si procederà ad attribuire all'immobile pignorato e precedentemente descritto, il più probabile valore di mercato riferito alla data della presente relazione di stima.

Il **metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo**, che consiste nel raffrontare il bene in precedenza descritto, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri immobili simili oggetto di recenti valutazioni.

Si tiene conto di tutti gli elementi che possono influire in positivo e negativo sui valori.

Caratteristiche dell'immobile e contesto urbano

Elementi positivi rilevati:

- L'unità immobiliare è situata in una zona ben servita, con presenza di:
 - o Servizi commerciali (es. Centro commerciale "Il Girasole" con supermercato, pasticceria, tabaccheria e ristorante, nelle vicinanze c'è anche il Quasar Village e l'EMI;
 - o Strutture recettive (es. Hotel Quattrotorri a circa 1 km di distanza);
 - o Strutture sportive (campo sportivo e Parco Golf Sabina), facilmente accessibili data anche la giacitura pianeggiante del territorio;
- Contesto tranquillo e residenziale, adiacente al Parco delle Fate e circondato da aree verdi e zone boscate;
- Vicinanza al centro Parrocchiale di San Mariano;
- Area particolarmente richiesta dal mercato, con limitata offerta immobiliare;
- Anche i posti auto risultano molto richiesti, a causa della scarsità di disponibilità;
- L'appartamento gode di esposizione favorevole a sud ed è in buono stato di conservazione.

Elementi negativi rilevati:

- Presenza di canne fumarie non conformi alle normative vigenti; tuttavia, ad oggi, non risultano interventi di adeguamento previsti dal condominio.



Indagine di mercato e fonti di riferimento

Per la determinazione del valore, sono stati analizzati:

- I valori pubblicati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per le frazioni periferiche del Comune di Perugia;
- Dati acquisiti tramite indagini presso **agenzie immobiliari locali**;
- **Valori di immobili comparabili**, recentemente oggetto di compravendita e appartenenti allo stesso complesso edilizio dell'unità immobiliare pignorata, come risultanti dalle seguenti trascrizioni notarili:
 - n. 5635 Registro particolare e n. 7612 R.G. del 19/03/2025 R.P.
Immobile sito in Via Parco 6/B, Frazione San Mariano, Corciano;
 - n. 13264 Registro Particolare e n. 17970 Registro Generale del 25/06/2025
Immobile sito in Via Parco 6/C, Località San Mariano, Corciano;

Individuato l'intervallo dei valori di mercato e determinata la superficie commerciale delle unità oggetto di stima, si è proceduto all'applicazione dei parametri tecnico-comparativi, adeguando i valori alla situazione oggettiva degli immobili.

Valore di mercato:

- **Appartamento al P1 .**
Foglio 46 p.lla 74 sub 135
= mq. 100,73 x € 1.100,00/€ mq. = € **110.801,35**
 - **Soffitta al P3**
Foglio 46 p.lla 74- sub 148, sup. cat. 14 mq
A corpo = € **4.000,00**
 - **Posto auto scoperto al PT**
Foglio 46 p.lla 74 sub 301, mq 12
A corpo = € **3.500,00**
- Totale valore= € 118.301,35**
= €. **120.000,00 (arr.)**

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto e valutato, si ritiene che **il più probabile valore di mercato dell'insieme delle unità immobiliari** oggetto di stima si possa attestare in **euro 120.000,00 (centoventimila/00)**.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto

Collestrada li 30/06/2025

La CTU
Dott. Agr. Anna Maria Allegrini



CAUSA N° 205/2024

FEDAJA S.P.V. srl

contro



ELENCO ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE:
 - 1/A: VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI,
 - 1/B: ESTRATTO DI MAPPA
 - 1/C: ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI

2. VISURE IPOTECARIE

3. ATTO DI ACQUISTO

4. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
 - 4/A: C.E. n. 4791 del 19/06/1987
 - 4/B: C.E. n.5573 del 12/12/1988
 - 4/C: C.E. n. 6133 del 26/07/1988
 - 4/D: Tavole n.6-8-10
 - 4/E: Autorizzazione abitabilità n. 7868 del 12/05/1991

5. SPESE CONDOMINIALI

6. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La CTU
Dott. Agr. Anna Maria Allegrini

