



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Sezione delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n.121/2024 RGEs:

promossa da

- IFIS NPL INVESTING S.P.A. -

creditore procedente

Avv. Carlotta Casamorata

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L' Ill.mo G.E. Dott.ssa **SARA FIORONI,**

nell'Esecuzione in epigrafe riportata, la S.V. con
ordinanza del 29.05.2024, e con modalità
telematiche, nominava il sottoscritto Geometra **Raoul
Lacchi**, con studio in Gualdo Tadino (PG), "esperto"
onerando lo stesso all'accettazione dell'incarico,
trasmettendo entro dieci giorni, atto di
accettazione dell'incarico, mediante apposito
modello sottoscritto con firma digitale.

In data 11.06.2024 il sottoscritto inviava a mezzo
telematico il documento di accettazione, dichiarando
con lo stesso : "di accettare l'incarico, prestando

STUDIO TECNICO ■ **GEOM. RAOUL LACCHI** ■ CONSULENZE PERITALI

06124 - PERUGIA, Via Breve 1 ■ 06023 - GUALDO TADINO, Via Monna I ■ 60044 - FABRIANO (AN), Via Mazzini 1



giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli".

Il G.E. nel decreto di nomina poneva il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere, articolato come di seguito:

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 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 inidonei;

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 posta , e-mail o pec, **l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione 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 precedente;

- 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 ed le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo 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 d'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;

- che risulti l'informazione 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;

- 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonchè 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;

- ad indicare 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; 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;

- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **foto** grafie 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 del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed 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 segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;

DISPONE

Che il creditore procedente versi entro 30 giorni al **Perito Stimatore** a titolo di acconto spese future, la somma di euro **600,00** rimborsabili in prededuzione in sede di riparto.



Dispone che qualora il Perito Stimatore non abbia ricevuto nel termine indicato il fondo spese da parte del procedente trasmetta immediatamente gli atti al G.E. per le valutazioni ex art. 630 c.p.c., autorizzando lo stesso, in tal caso, a non effettuare o proseguire le operazioni peritali dal giorno di trasmissione degli atti al G.E..

ASSEGNAZIONE TERMINE PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento 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 telematici e ad allegare all' originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

- quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale (e non quindi, scannerizzato), con la perizia, senza allegati;
- in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "Perizia" in formato *word* contenente la relazione peritale;
- gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento (le fotografie potranno essere contenute in un unico file);
- quale ulteriore eventuale allegato, in formato *word*, 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).

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

SI AUTORIZZA

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

DISPONE

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero, se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;
ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., le parti potranno sino a 15 giorni prima della udienza inviare direttamente all'esperto stimatore note di osservazioni alla relazione di stima con gli



stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

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

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

Il G.E. fissava per la audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ex art.569 c.p.c. l'udienza del 25.02.2025, ore 11,00.

Con lettera raccomandata postale, inviata in data **06.09.2024**, lo scrivente in ossequio al quesito ricevuto comunicava all'indirizzo dell'esecutato/i che il giorno **18.09.2024** ore 11,00 e seguenti sarebbe dato **inizio alle operazioni peritali** presso i luoghi ove è situato il bene/i oggetto di procedura espropriativa, indicati nell'atto di pignoramento.

Come stabilito il sottoscritto tecnico si recava in **Perugia, loc. Montebagnolo**, luogo ove si trovano i beni compresi nella procedura in epigrafe.

In tale occasione si ebbe la presenza di: **NESSUNO**

A fronte di ciò, il sottoscritto, procedeva nel mandato ricevuto dal G.E. dando altresì inizio alle



operazioni tecniche di ricognizione ed
identificazione della consistenza immobiliare
ricadenti nella esecuzione, ovvero indicate
nell'atto di pignoramento dal creditore procedente.

A questo sopralluogo ne seguiva un altro, in quanto
necessario, per effettuare opportuni accertamenti
presso gli Uffici urbanistica del Comune di Perugia.
Proceduto alla raccolta in loco dei dati tecnici
relativi ai termini ed alle specifiche richieste del
quesito formulato dalla S.V., elaborati quindi i
dati come sopra detto reperiti sul posto, unitamente
a quelli emersi dal fascicolo d'Ufficio, lo
scrivente ritiene ora essere in grado di riassumere
di seguito tanto il risultato delle indagini allo
scopo compiute, quanto la procedura estimativa nella
seguinte:

- RELAZIONE PERITALE -

la quale benché andremo a limitarla nella forma
sommara, come si ritiene di dover procedere in
ordine alla formulazione dell'incarico, prima di
giungere alle conclusioni reputasi d'uopo trattare
gli elementi di consistenza e quindi di fatto,
andando a distinguere la relazione medesima nei
seguinti capitolo essenziali:

A) NOTIZIE GENERALI DEI BENI



B) DESCRIZIONE E PROVENIENZA DEI BENI

C) VALUTAZIONE

D) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

E) CONCLUSIONI.

Come qui di seguito.

A) NOTIZIE GENERALI DEI BENI

Con il presente capitolo si intendono esplicitare le notizie di carattere generale dalla immediata comprensione, in ordine al bene immobile che è fatto soggetto di Esecuzione immobiliare.

A.1) individuazione dei beni:

il patrimonio soggetto a procedura espropriativa è sito in Comune di Perugia, loc. Monte Bagnolo, via Carmelo Battaglia terreno di mq.2.000 interessato da folta vegetazione spontanea.

A.2) Grado di commerciabilità : <> ottimo - <> buono - <> normale - discreto - <> insufficiente.

A.3) Caratteristiche salienti della zona e condizioni di fittanza.

Il bene è collocato nella geografia urbana della città di Perugia, in zona collinare, caratterizzata da insediamenti residenziali isolati abbastanza recenti, comodamente accessibile anche con mezzo, servite nelle vicinanze da modesti impianti e servizi primari

A.4) Destinazione d'uso:



abitativo - uffici - negozi - commerciale -
 magazzino - industriale - artigianale - altre
destinazioni .TERRENO EDFICABILE.

A.5) Caratteristiche qualitative:

popolari - medie - signorili - rurali.

A.6) Caratteristiche tecniche:

- Stato di conservazione: ottimo - buono - normale -
 mediocre - scadente -
- incolto ed improduttivo.

A.7) stato di utilizzo e occupazione del bene

Si precisa che l'immobile è: libero da conduttori.
 locato ad un canone annuo di €. come meglio si
evince nel contratto in copia allegato inutilizzato.

A.8) Ubicazione zona centralissima - centrale

semicentrale - periferica collinare - isolata
 residenziale - commerciale - industriale -
 artigianale - agricola - mista - immobile
ricadente in area P.E.E.P. - altro specificare

A.9) Quote di spettanza

L'esecutato, vanta su terreno diritti di piena ed intera
proprietà 1000/1000.

A.10) controversie, gravami, debenze

Si faccia riferimento a quanto in dettaglio riportato nel
capitolo sottostante.

A.11) servitù, asservimenti, cessioni



Dal titolo di provenienza, risulta che il terreno è gravato da una servitù passiva (in fatto esistente) di attraversamento con condotta per lo smaltimento di acque bianche.

B) DESCRIZIONE E PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili ricadenti nella procedura esecutiva, ricadono nell'ambito territoriale del comune di **Perugia**, ovvero in **loc. Monte Bagnolo via Carmelo Battaglia**, ciò collocato rispetto alla geografia urbana di detta città, in zona collinare, caratterizzata da insediamenti residenziali isolati uni e bifamigliari di recente costruzione in ambito prevalentemente rurale.

Come di seguito.

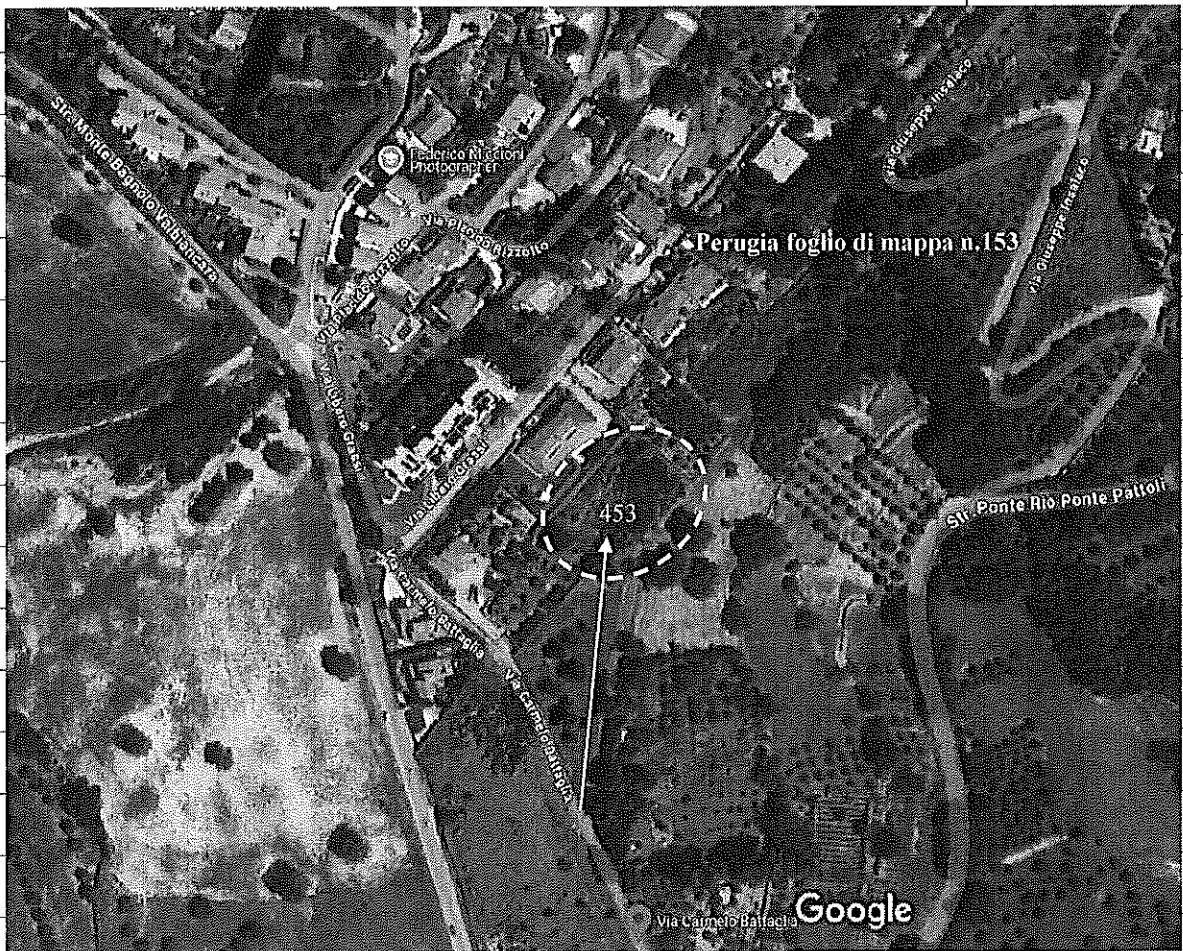
Quanto in argomento, è rappresentato da un appezzamento di terreno di natura edificabile di mq.2000 catastali, posto in ambito collinare con versante in declivio, attualmente lasciato in stato di completo abbandono e colonizzato da fitta vegetazione erbacea ed arbustiva (*foto n.5,6*)

La consistenza de-qua è accessibile da via Carmelo Battaglia che si diparte dalle altre strade comunali Ponte Rio-Ponte Pattoli e strada Pieve San Sebastiano (*foto aerea sottostante*), per terminare con un tratto attualmente inaccessibile verso monte con la



strada Via Libero Grassi (foto n.1-4).

Il terreno in parola, non ha sbocchi sulla strada comunale, ma viene collegato ad essa da una strada campestre (foto n.ri 6,7,16,19) finitima ad altri appezzamenti di altrui proprietà, come indicato dalla freccia gialle nella sottostante foto aerea.



Percorrendo il carrato agrario (foto n.6,7,16,19), si arriva alla particella di terreno in questione che è individuabile con il **n.453** del foglio **153** del



Comune di Perugia, interclusa per tre lati con
altrui particelle confinanti, ovvero a sinistra le
n°134 e 413, a monte con la n°455, a destra con la
n°126 mentre il fronte di valle attesta sia pure a
dislivello con la strada campestre.

Come visibile dalla foto sottostante n.9 e da quelle
multiple n.ri 5,6,7,8,9,11,12,14,15,riportate nel
fascicolo fotografico, il terreno è soggiogato da
una fitta vegetazione a crescita spontanea, che ne
rende impraticabile l'ingresso.



Si scorge che il lato sinistro di primo arrivo, non
ha nessuna materializzazione di confine con la
proprietà campestre finitima p.lla 413 e 134, mentre



nella zona a monte (part 455) e sul lato destro è delimitata da recinzioni con muri stabili già realizzati come dividente da due proprietà diverse.



Sempre osservando le foto di dettaglio, si evidenzia che il lotto, è posto con il fronte a valle ad una quota superiore di circa mt.2,00 dalla strada campestre, dislivello rappresentato da una scarpata naturale priva di opere di sostegno (foto n.16).

Sempre osservando la documentazione fotografica, si rilevava ai piedi del dislivello a scarpata, ovvero sul tracciato campestre, la presenza di due rudimentali caditoie metalliche e sottostanti pozzetti; indizio questo della avvenuta creazione di



una linea sotterranea di captazione e raccolta delle acque meteoriche, ma non si è stati in grado di capire in questa fase a chi attribuire l'opera.



Si tralascia ogni valutazione di natura agronomica, in quanto il terreno, per sua natura, posizione ed estensione, non si presta ad impieghi produttivi in campo agricolo.

Buona invece è l'esposizione rispetto ai punti cardinali, che ne favoriscono l'insolazione naturale.

Lo stato di abbandono del situ e la presenza della fitta vegetazione, comporterà una ingente opera di bonifica con mezzi meccanici di estirpazione, per



riportare la coltre agraria in condizioni di praticabilità ed utilizzo.

Come riscontrabile in loco, benché il terreno sia inserito in un contesto residenziale, è privo di qualsivoglia opera di urbanizzazione primaria e secondaria.

COERENZE: con strada campestre part.131 a valle, altrui proprietà a monte part.455, lato destro part.126, lato sinistro part. 134,413, salvo se altri.

PROVENIENZA DEI BENI:

quanto in questione, è pervenuto all'esecutato in forza di quanto del seguente atto pubblico, ovvero: notaio Filippo Brufani di Perugia, stipulato in data 19.04.2005 rep.14110.

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

da accessi personalmente effettuati presso l'Ufficio Del Territorio di Perugia, si è desunto che il bene in parola, risulta attualmente censito alla sezione terreni del Comune di Perugia come di seguito:

- foglio di mappa n.153, **particella n.453**, qualità seminativo arborato di classe 4, superficie mq.2.000, Rendita Dominicale €3,62 Rendita agraria €3,10; ciò intestato alla ditta:



per i diritti di **piena ed intera proprietà (1/1)**;

ACCERTAMENTI URBANISTICI:

da indagini esperite presso gli uffici Urbanistica del Comune di Perugia è emerso che il terreno in parola, risulta individuato nel vigente strumento urbanistico come zona residenziale **C1** (Art.120 T.U.N.A pag.106-109) non sottoposta a vincolo ambientale ma solamente come AREE DI INTERVISIBILITA' DEI CONI VISUALI (art. 53 T.U.N.A.) avente un indice edificatorio di 0,50 mc/mq. e la possibilità di realizzare fabbricati con altezza massima fuori terra pari a mt.6,50.

ACCERTAMENTI IPOTECARI:

Come risulta agli atti, dalle ispezioni effettuate presso la Conservatoria RR.II. di Perugia sui beni ed a carico di _____, sono state accertate le seguenti formalità:

1.TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/07/2004 - Registro Particolare 15815,registro Generale 25261 -Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 45926/13573 del 14/07/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA(PG) - SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 20498 del 22/10/2004-----

2. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/10/2004 - Registro Particolare



20498 Registro Generale 33058. Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio
46305 del 07/10/2004, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in
PERUGIA(PG).

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15815 del 2004

3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 05/11/2004 - Registro Particolare 21348
Registro Generale 34587 - Pubblico ufficiale BRUFANI FILIPPO Repertorio
13308/7147 del 03/11/2004 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili
siti in PERUGIA(PG) - SOGGETTO VENDITORE

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/12/2004 - Registro Particolare 24507,
Registro Generale 39801 Pubblico ufficiale PISCHETOLA ADRIANO Repertorio
1749/4964 del 17/12/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti
in PERUGIA(PG) - SOGGETTO VENDITORE

5. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 22/04/2005 - Registro Particolare 7942
Registro Generale 13854 Pubblico ufficiale BRUFANI FILIPPO Repertorio
14110/7706 del 19/04/2005 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA- Immobili
siti in PERUGIA(PG) - SOGGETTO ACQUIRENTE

6. **ISCRIZIONE CONTRO** del 25/07/2005 - Registro Particolare 5955 Registro
Generale 25263 Pubblico ufficiale SERV.RISC.TRIBUTI CONC.PROV.PERUGIA
- SO.R.I.T. S.P Repertorio 34891 del 18/07/2005 IPOTECA LEGALE derivante da
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
Immobili siti in PERUGIA(PG) - SOGGETTO DEBITORE



Documenti successivi correlati:

6.1. Annotazione n. 4628 del 02/08/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. **ISCRIZIONE CONTRO** del 16/04/2009 - Registro Particolare 2160 Registro Generale 10770 Pubblico ufficiale EQUITALIA PERUGIA S.P.A. Repertorio 60679 del 10/04/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Immobili siti in PERUGIA(PG) SOGGETTO DEBITORE

8. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11/06/2010 - Registro Particolare 9493 Registro Generale 15616 Pubblico ufficiale DURANTI FILIPPO Repertorio 54573/19283 del 10/06/2010 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE - Immobili siti in PERUGIA(PG)

9. **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/03/2014 - Registro Particolare 573 Registro Generale 4593 Pubblico ufficiale GIUDICE DEL TRIBUNALE Repertorio 1301 del 24/08/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in PERUGIA(PG) - SOGGETTO DEBITORE

10. **ISCRIZIONE CONTRO** del 11/03/2014 - Registro Particolare 639 Registro Generale 5206 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 1398 del 29/10/2013 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in PERUGIA(PG) -SOGGETTO DEBITORE



11. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 23/06/2014 - Registro Particolare 10131

Registro Generale 13167 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

ADDETTO AL TRIBUNALE Repertorio 3679 del 18/06/2014 ATTO ESECUTIVO

O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in

PERUGIA(PG)

12. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 01/03/2016 - Registro Particolare 3375

Registro Generale 4701 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio

709/2016 del 05/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PERUGIA(PG)

13. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/05/2024 - Registro Particolare 10378

Registro Generale 13945 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE

D'APPELLO DI PERUGIA Repertorio 272 del 16/04/2024 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in

PERUGIA(PG)

B) VALUTAZIONE

Nel presente capitolo si andrà a determinare il valore venale da attribuire in data odierna ai beni immobili oggetto della presente valutazione.

Nella determinazione dei più probabili valori di mercato, lo scrivente, ha ritenuto opportuno adottare i criteri di stima sintetica comparativa e cioè ricercare il valore venale sulla base di prezzi



unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite su beni similari; tenendo altresì presenti in maniera analitica tutte quelle condizioni intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in parola (ubicazione, stato d'uso, conservazione, vetustà, accessibilità, infrastrutture, viabilità, servitù, varianti agli strumenti urbanistici, ecc.), che concorrendo nel giudizio di stima, influiscono in maniera crescente o decrescente, nella attribuzione del "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO", tutto ciò naturalmente riferito a situazioni "ordinarie" e cioè statisticamente riscontrabili più frequentemente.

Sulla base delle sopracitate considerazioni ed a seguito di opportune indagini estimative, avendo esaminato tutti gli elementi di consistenza, tenuto inoltre conto dell'attuale andamento di mercato in materia di compravendite immobiliari del luogo, è stato possibile rilevare con sufficiente attendibilità i seguenti prezzi medi.

- Appezamenti di terreno dalla vocazione edificabile, posti in zona collinare Ponte Rio - Monte Bagnolo, raggiungibili con ogni mezzo, inseriti in contesti collinari residenziali, privi di opere di urbanizzazione:



da €. 19,00 ad €. 22,00 al mq.

Applicando pertanto alle superfici a parte calcolate per brevità di spazio, i valori medi come sopra rilevati ed opportunamente adeguati alla situazione oggettiva, avremo i relativi valori venali di comune commercio dei singoli beni.

TERRENO

mq. 2.000 x €/mq. 20,00 = **VALORE DI STIMA €. 40.000,00**

C) FORMAZIONE DEI LOTTI

Andremo a dire che in base alla natura, disposizione, funzionalità ed ubicazione dei beni oggetto della presente scrittura, a giudizio dello scrivente C.T.U., è conveniente effettuare la formazione di un **UNICO LOTTO**, per la vendita, in quanto che dividendo in più parti il bene descritto, nel capitolo primo, si perderebbero le caratteristiche funzionali venendo meno la sua eventuale appetibilità.

Per quanto sopra esposto e determinato nel capitolo che segue.

D) CONCLUSIONI

In via definitiva andremo a replicare che:

a) il valore venale di comune commercio attribuito alla data odierna ai beni ricadenti nella



procedura esecutiva, individuati nell'atto di pignoramento immobiliare, operando gli opportuni arrotondamenti ammonta complessivamente ad €.40.000,00 (Quarantamila/00), meglio dettagliatamente desumibile nel trascorso capitolo "valutativo"

b) Dalle risultanze conseguite presso l'ufficio urbanistica del comune di Perugia è emerso che il bene facente parte della procedura, essendo un terreno edificabile ancora non trasformato, non richiede attestazioni di conformità edilizia.

Non si rilevano situazioni pregiudizievoli oltre quanto analiticamente sopra nei paragrafi descritto, tali da costituire oggetto di ulteriori approfondimenti.

c) A riguardo di eventuali pesi ipotecari o trascrizioni comunque pregiudizievoli gravanti sui beni in questione, si faccia espresso riferimento alle ispezioni riportate nel capitolo che ha preceduto alle pagine n.ri 20-23 ed alle ispezioni eseguite dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II. di Perugia in data 14.01.2025 ed allegate alla presente.

Certo di aver assolto in ogni suo punto al mandato affidatogli, rimette la presente ed in fede si firma.



Il C.T.U.

Geom. RAOU LACCHI



Addì, 17 gennaio 2025

A L L E G A T I

- A - comunicazione di accesso ai luoghi;
- B - documentazione fotografica n.19 pose
- C - visura Catastale;
- D - mappa catastale Vax Station;
- E - Art.53 e art.120 T.U.N.A. del PRG
- F - Titolo di provenienza;
- G - ispezioni aggiornate RR.II.;
- H- bando di vendita word (a se stante);



