



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Sezione delle Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Esecuzione Immobiliare n.304/2024 RGE:

promossa da

- PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA -

(PER ALTEA SPV SRL) -

creditore procedente Avv. Francesca Cacopardo

contro

- OMISSIS- OMISSIS -

L' Ill.mo **G.E.** Dott.ssa **SARA FIORONI**, nella
Esecuzione in epigrafe riportata, la S.V. con
ordinanza del 28.01.2025 e con modalità telematiche,
nominava il sottoscritto Geometra **Raoul Lacchi**,
"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 08.02.2025 il sottoscritto inviava a mezzo telematico il documento di accettazione, dichiarando con lo stesso : **"di accettare l'incarico, prestando 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 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 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



	<p>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;</p>	
	<p>- 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;</p>	
	<p>- 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;</p>	
	<p>- 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 <i>propter rem</i>, 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);</p>	
	<p>- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:</p> <p>a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);</p>	
	<p>b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;</p>	



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

abusivie, 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



	<p>autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;</p> <p>- 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</p>	
	<p>"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</p>	
	<p>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..)</p>	
	<p>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;</p>	
	<p>ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)</p>	
	<p>- 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</p>	
	<p>ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;</p>	
	<p>- 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</p>	
	<p>della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;</p>	
	<p>- 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</p>	
	<p>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</p>	
	<p>in</p>	



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;

- **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 **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; - 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 inviargli 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 teletrasmessi 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 18.11.2025, ore 10,30.**

Con comunicazione telematica via PEC, ricevuta in data 27.02.2025, il nominato custode I.V.G. di Perugia, informava lo scrivente che in data **03.03.2025 ore 14,30** sarebbe stato fissato l'accesso sui luoghi ove sono presenti i beni immobili oggetto di procedura espropriativa, indicati nell'atto di pignoramento.



Nel giorno e nell'ora sopra indicata, il sottoscritto si recava in comune di Perugia, **fraz. Ponte Felcino, via Del Panorama civ.8** ed in ossequio al quesito ricevuto avrebbe dato **inizio alle operazioni peritali.**

In tale occasione si ebbe la presenza di:

• **OMISSIS** debitore esecutato; • **omissis**, incaricato I.V.G.-(Custode del/i bene/i).

Agli astanti intervenuti, il sottoscritto, faceva conoscere il mandato ricevuto previa lettura del quesito tecnico formulato dal G.E. dando altresì inizio alle operazioni tecniche di ricognizione ed identificazione delle consistenze immobiliari 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 seguente:

- **RELAZIONE PERITALE** -



la quale benché andremo a limitarla nella forma sommaria, 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 seguenti

capitolo essenziali:

A) DESCRIZIONE E PROVENIENZA DEI BENI

B) VALUTAZIONE

C) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

D) CONCLUSIONI.

Come qui di seguito.

A) DESCRIZIONE E PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili ricadenti nella procedura esecutiva, ricadono nell'ambito territoriale del comune di

Perugia, ovvero in **Fraz Ponte Felcino, via Del**

Panorama n.8, ciò collocato rispetto alla geografia

urbana di detta città, in zona periferica collinare,

caratterizzata da insediamenti residenziali di

tipologia isolata o di piccoli condomini.

Prima di passare alla analitica descrizione di quanto

oggetto di espropriazione è doveroso precisare che

ciò è composto da alcune consistenze, tra loro diverse

per livello di piano, destinazione, ubicazione e

commerciabilità.

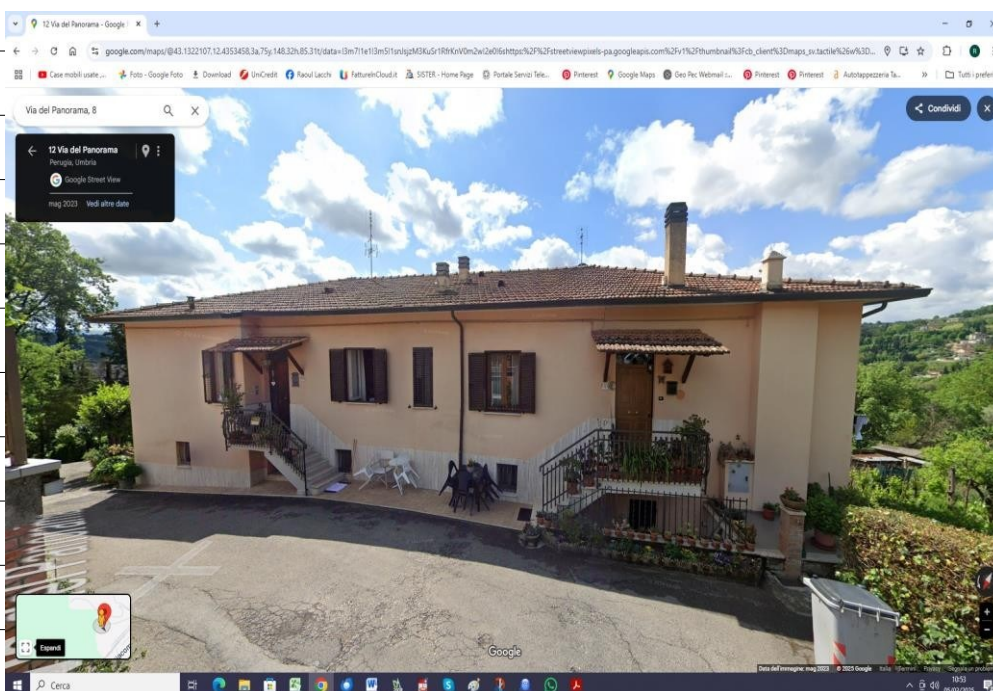


Pertanto nel prosieguo della descrizione, ogni entità immobiliare, verrà individuata con la definizione "**CESPITE**".

Come di seguito:

CESPITE N.1 – (Appartamento al piano terra part.212 sub.1)

Quanto in argomento, è rappresentato da una porzione di fabbricato residenziale, posta al piano terra di un più ampio edificio plurifamigliare dalla stessa destinazione, elevato complessivamente per due piani fuoriterra, le cui unità immobiliari constano di ingressi tra loro indipendenti.



La costruzione, è stata realizzata originariamente prima del 1° settembre 1967 con muratura portante in elevazione, solai misti in latero cemento ed in ferro "a volticine" di mattoni, intonaci alle pareti, infissi il legno e persiane.



La copertura è del tipo a padiglione classico, sovrastata da manto in tegole del tipo Marsigliese. Lo stato di conservazione esterno, è abbastanza buono, fatta eccezione per qualche punto di degrado del paramento pittorico nei prospetti, al momento del tutto trascurabile.

La consistenza de-qua posta al piano terra, è accessibile direttamente da una corte comune asfaltata, che funge anche da parcheggio auto.



Internamente la consistenza si sviluppa in orizzontale senza livelli interpiano, per una superficie utile di circa **mq. 87,00**, con altezza utile tra pavimento e solaio di circa mt.2,86.

La suddivisione muraria interna, da luogo ad zona living composta da un locale ingresso-soggiorno, una



cucina abitabile ed una zona notte, accessibile da un corridoio di collegamento, nel quale sono ubicati un bagno (con apertura di aerazione foto n.16-17), una camera matrimoniale seminterrata (dotata di finestratura di aerazione

foto n.22-23), un ripostiglio cieco, due camere matrimoniali dotate di porte finestre, che attestano su un balcone scoperto, che si estende in collegamento fino al locale soggiorno (foto n.6-8).

Le finiture sono di tipo popolare, discretamente conservate, nel cui novero si comprendono: pavimenti in gres porcellanato, battiscopa in ceramica e legno rivestimenti in piastrelle ceramiche nella cucina e nel bagno, intonaci alle pareti, tinteggi a tempera, vecchi infissi in legno e persiane in ferro. (foto n.9-38)

A livello conservativo, si evidenziano piccoli degradi su paramento murario, derivanti da umidità di risalita trasmessa dalle vecchie murature fondali (foto n.33) mentre gli infissi ed in particolare quelli disposti lungo il terrazzo esterno, essendo anche datati, avrebbero bisogno di manutenzione.

In sostanza, tenuto conto della vetustà del fabbricato e del quotidiano utilizzo, lo stato di conservazione si può definire "normale".

N.B. Al momento del sopralluogo, risultava che la proprietà residenziale è occupata da OMISSIS come



meglio accertava ed identificava il funzionario delegato del Custode IVG.

COERENZE: con parti comuni, piazzale comune, strada via Del Panorama, prop. Vantaggi, salvo se altri.

CESPITE N.1 – (annesso esterno P.IIa985 sub.2 graffato alla 212 sub.1)

Posto a poca distanza dalla U.I. residenziale, è ubicato un piccolo annesso ex porcile, avente attuale utilizzo come magazzino.

L'accesso alla consistenza in parola, avviene dalla corte esterna, mediante una scala scoperta ad unico rampante (foto n.44-46), che a scendere conduce ad un abito "sottostrada", ove è presente un piccolo agglomerato di costruzioni accessorie ad uso non residenziale.

Trattasi di un piccolo ambiente, facente parte di un più ampio manufatto murario diviso da cielo a terra in due consistenze proprietarie, ciò elevato per un solo piano fuoriterra, terminante con copertura piana calpestabile con struttura in travi cementizie e tavelloni, superiormente pavimentata e delimitata da parapetto metallico.





Internamente, si rileva un ambiente a pianta rettangolare di circa **mq. 10,80**, non diviso da tramezzature e di altezza tra pavimento e soffitto di circa mt.2,40.

Tale porzione di annesso è adiacente alla residuale consistenza della costruzione, separata da essa da un muretto divisorio (tipico del porcile) alto circa mt.1,20, mentre la restante altezza è sommariamente tamponata con una pannellatura in legno di recupero (foto n.55,57).

Le finiture sono incomplete ed essenziali, non è presente nessun impianto tecnologico e lo stato conservativo è quasi fatiscente.

Superiormente la copertura come già accennato è calpestabile, pavimentata con piastrelle variegate,



divisa con la proprietà finitima mediante una rete metallica sorretta da paletti in ferro (foto n.45,47,48).



----- CESPITE

N.2 – (Garage P.lla 957 sub.4)

Quanto in argomento, è rappresentato da un locale seminterrato avente destinazione garage

La consistenza de-qua è accessibile direttamente dalla pubblica via comunale, attraverso una porta metallica vetrata a tre ante (foto n.59-60).





Tale locale dalla destinazione non residenziale, è inglobato nella maggiore consistenza di un corpo di fabbrica elevato su due piani, ovvero quello terraneo dove sono distribuiti n.5 garages tra loro adiacenti (*tra cui quello oggetto di stima*), mentre il livello superiore è costituito da una consistenza di tipo civile e relativa corte circostante, utilizzata come luogo di aggregazione, in proprietà comune tra i vari proprietari della costruzione abitativa dirimpettaia (*part.812*) nella quale ricade la porzione abitativa degli esecutati (*foto n.58*).

La consistenza oggetto di stima, è costituita da un unico vano a pianta rettangolare, della superficie utile di circa **mq.17,00** ed altezza tra pavimento e soffitto di circa mt.2,56. (*foto sotto*)





Come visibile dalla foto che precede, il locale ha una superficie orizzontale, caratterizzato da finiture civili discretamente conservate, composte da intonaci civili alle pareti, tinteggi a tempera e pavimenti in graniglia cementizia.

Sono presenti e funzionanti alcuni impianti tecnologici, correnti in parte fuori traccia, tra cui quello idrico e quello elettrico per illuminazione e forza motrice. (foto n.60-66)

COERENZE: con pubblica via, altrui proprietà a destra e sinistra, terrapieno, salvo se altri.

PROVENIENZA DEI BENI:

1)- quanto in questione, è pervenuto all'esecutato in forza di quanto del seguente atto pubblico, ovvero:



Notaio Filippo Brufani di Perugia, stipulato in data 12 ottobre 2005, repertorio 14855, raccolta 8220, registrato a Perugia il 14.11.2006 al n.9397 serie 1T; ivi trascritto il 14.10.2005 al n.19594 di

formalità particolare *(all.A)*.

2)- in pari data 12 ottobre 2005 e sempre a rogito del notaio Filippo Brufani repertorio n.14856, Raccolta 8221 (registrato a PG. il 14.10.2005 al n.9398 serie 1T ed ivi trascritto il 14.10.2005 al n.8800 di formalità) veniva sottoscritto un contratto di mutuo ipotecario venticinquennale di €.110.000,00 *(all.A)* in favore di **Omissis- Omissis**

I coniugi in regime di separazione dei beni, ponevano come garanzia di ipoteca all'istituto UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.p.A i seguenti beni immobili:

Perugia fraz. Ponte Felcino, via Del panorama n.8,

♦ foglio di mappa n.220, **particella n.212 sub.1 graffato con la particella 985 sub.2**, Piano Terra, categoria A/3, Classe 5, consistenza vani 6,5, rendita €. 469,98;

♦ foglio di mappa n.220, **particella n.957 sub.4**, Piano Terra, categoria C/6, Classe 3, consistenza mq.17, rendita €. 18,44;

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI:

da accessi personalmente effettuati presso l'Ufficio Del Territorio di Perugia, si è desunto che i beni in



parola, risultano attualmente censiti alla **sezione urbana** del Comune di Perugia come di seguito:

INTERA PROPRIETA'

- foglio di mappa n.220, **particella n.212 sub.1**

graffato con la particella 985 sub.2, Piano Terra,

categoria A/3, Classe 5, consistenza vani 6,5,

rendita €. 469,98;

- foglio di mappa n.220, **particella n.957 sub.4**,

Piano Terra, categoria C/6, Classe 3, consistenza

mq.17, rendita €.18,44;

DIRITTI DI 1/4

- foglio di mappa n.220, particelle:

• **476** di mq. 310 fabbricato rurale senza redditi;

• **447** di mq. 60, RD 0,28, RE 0,29;

• **448** di mq. 1.450, RD 6,74, RA 7,11

- foglio di mappa n.196, particella:

• **168** di mq. 30, RD 0,05, RA 0,11

NB. si precisa che i beni sui quali è stato posto il

pignoramento, non comprendono l'intera descrizione

catastale ma si limitano a: **INTERA PROPRIETA'** - foglio

di mappa n.220, **particella n.212 sub.1 graffato con**

la particella 985 sub.2

ACCERTAMENTI URBANISTICI:

da indagini esperite presso gli uffici Urbanistica

del Comune di Perugia è emerso che i beni in parola,

risultano realizzati in data anteriore al 01

settembre 1967 e che dopo tale data non sono



intervenute modificazioni edilizie o cambiamenti di destinazione d'uso che comportassero concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire o dichiarazioni di inizio attività.

Il Comune di Perugia ha rilasciato il certificato di abitabilità in data 29 marzo 1971 n.248/233, protocollo n.10392.

ACCERTAMENTI IPOTECARI:

da indagini esperite presso gli uffici della Conservatoria RR.II. del Comune di Perugia è emerso che a carico dei beni in parola, risultano le seguenti formalità.

OMISSIS

1-) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/10/2005 - Registro Particolare 19594
Registro Generale 34257 Pubblico ufficiale notaio BRUFANI FILIPPO di Perugia, Repertorio 14855/8220 del 12/10/2005 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA- Immobili siti in PERUGIA(PG)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

2-) ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2005 - Registro Particolare 8800
Registro Generale 34258 Pubblico ufficiale notaio BRUFANI FILIPPO Repertorio 14856/8221 del 12/10/2005 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Immobili siti in PERUGIA(PG)



3-) TRASCRIZIONE CONTRO del 03/01/2025 - Registro Particolare 82
Registro Generale 101 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE
DI APPELLO DI PERUGIA Repertorio 3472 del 28/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI - Immobili siti in PERUGIA(PG)

Nota disponibile in formato elettronico

OMISSIS

1-) TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/10/2005 - Registro Particolare 19594
Registro Generale 34257, Pubblico ufficiale BRUFANI FILIPPO Repertorio
14855/8220 del 12/10/2005 ATTO TRA VIVI –

COMPRAVENDITA Immobili siti in PERUGIA(PG)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2-) ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2005 - Registro Particolare 8800
Registro Generale 34258, Pubblico ufficiale notaio BRUFANI FILIPPO
Repertorio 14856/8221 del 12/10/2005.

3-) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PERUGIA(PG)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

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.

- Porzioni di fabbricato di tipo residenziale, inserite in piccole costruzioni plurifamigliari isolate di vecchia costruzione della periferia della frazione di Ponte Felcino comune di Perugia, raggiungibili con ogni mezzo, privi di condizioni in



condominio e funzionalmente autonome: da €. 600,00 a €. 900,00 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.

CESPITE N.1 (Abitazione fg.220 part.212/1)

S.u.c. mq. 87,04 x €/mq. 787,50 = €. 68.566,74

S.n.r. mq. 9,90 x €/mq. 300,00 = €. 2.970,00

SOMMANO €. 71.536,74 +

CESPITE N.1 (fondo fg.220 part.985/2)

S.u.c. mq. 10,79 x €/mq. 150,00 = €. 1.618,19

lastrico mq.14,14 x €/mq. 80,00 = €. 1.131,20

ingresso lastrico ½ mq. 4,42 = €. 353,43

SOMMANO €. 3.102,79 +

CESPITE N.2 (garage fg.220 part.957/4)

S.u.c. mq. 16,95 x €/mq. 400,00 = €. **6.778,08 =**

=====

VALORE TOTALE DI STIMA €. 81.417,61

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 i beni descritti, nel capitolo primo, si potrebbero creare cespiti di differente valenza destinativa e dismettendone la reciproca complementarità, potrebbero perdere in parte, la loro pretesa economica in termini di proposta mercantile.

È di tutta evidenza che i due cespiti, potrebbero essere venduti anche separatamente senza nessuna particolare implicazione, non interferendo in alcun modo nella loro autonoma funzionalità e quindi restando in ogni caso commercialmente appetibili. 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 € .81.417,61, **che viene arrotondato ad € . 81.420,00==** (*Euro ottantunomilaquattrocentoventi/00*), meglio dettagliatamente desumibile nel trascorso capitolo "valutativo".

b) Dalle risultanze conseguite presso l'ufficio urbanistica del comune di Perugia è emerso che i beni facenti parte della procedura, sono stati



realizzati in data anteriore al 01 settembre 1967
e

che dopo tale data non sono intervenute
modificazioni edilizie o cambiamenti di destinazione
d'uso che comportassero concessioni, autorizzazioni,
permessi di costruire o dichiarazioni di inizio
attività.

Il Comune di Perugia ha rilasciato il certificato di
abitabilità in data 29 marzo 1971 n.248/233,
protocollo n.10392.

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 effettuate dallo scrivente, riportate
nella presente relazione ed allegate tra i documenti
di corredo sotto indicati.

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

Il C.T.U.



Geom. Raoul Tacchi



Addì, 02 maggio 2025

A L L E G A T I

A - atto di provenienza beni + atto di mutuo;

B - documentazione fotografica n.66 pose

C - estratto di partita attuale N.C.T./N.C.E.U.

D - planimetria/e catastale/i;

E - ispezioni aggiornate RR.II.;

F - bando di vendita;

G - bando di vendita oscurato;

