

**TRIBUNALE ORD. DI PERUGIA – Ufficio Es. Imm.**

**Relazione del CTU nel proc. n. 299-2023 R.G.**

(Udienza di rinvio: 22 gennaio 2026)

Promosso da:

████████████████████

(████████████████████)

Avv. Agata Nasini

contro

████████████████████

Esecutati in contumacia

\*\*\*\*\*

**Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione**

**Dr.ssa Sara Fioroni,**

nel corso dell'udienza tenutasi in data 9 luglio 2024, la SVI ha nominato il sottoscritto, dott. ing. Mauro Moschetti, con studio in Gubbio (PG), Via Cesare Battisti n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1929 e all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici e dei Periti presso il Ministero della Giustizia, rispettivamente al n. 302 e al n. 190, quale consulente tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandomi a confermare, con modalità telematiche, l'accettazione del seguente incarico:

*“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 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

*3) provveda quindi:*

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

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

*- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*

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



- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore 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.*

*Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta 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 nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;*

*- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; 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 revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori; [...].”*



Lo scrivente, in data 24 luglio 2024, ha depositato l'istanza di "accettazione dell'incarico e giuramento del CTU".

Con il sopra richiamato decreto di nomina, la SVI ha stabilito il termine del 16 marzo 2025 per rispondere al quesito mediante relazione scritta, rinviando la causa per il prosieguo all'udienza del 15 aprile 2025, poi differita fino al 22 gennaio 2026.

Nel corso delle operazioni di consulenza si è reso necessario depositare n. 3 istanze di proroga dei termini per il deposito della relazione finale di CTU, rispettivamente in data 19 marzo 2025, 26 maggio 2025 e 29 ottobre 2025.

Le motivazioni che hanno reso necessaria la presentazione di tali istanze sono riconducibili, principalmente, al tempo occorso per il completamento di tutte le indagini, in particolare presso gli Uffici pubblici, nonché all'esigenza di approfondire l'accertamento dello stato dei luoghi mediante l'esecuzione di ulteriori rilievi metrici delle unità immobiliari oggetto di stima, sia sotto il profilo urbanistico sia sotto quello impiantistico, nonché al tempo necessario per l'elaborazione dei dati raccolti.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo; il fascicolo risultava completo di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c.

Con lettera dell'8 agosto 2024, inviata a mezzo racc. A/R e PEC, che si produce unitamente alle notifiche, è stato comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno 23 settembre 2025 (**Cfr. All. 1**).

Prima della data fissata per l'inizio delle operazioni peritali sono stati eseguiti due accessi presso i luoghi, rispettivamente in data 22 agosto 2024 e 14 settembre 2024, allo scopo di entrare in contatto con gli esecutati e consentire l'accesso.



In data 23 settembre 2024, coincidente con la data stabilita per l'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente si recava nuovamente presso i luoghi senza tuttavia riuscire a entrare in contatto con gli esecutati, in quanto le lettere di raccomandata A/R loro trasmesse erano tornate indietro per "destinatario sconosciuto" (Cfr. All. 1). Nel corso di tale sopralluogo lo scrivente si è limitato a visionare i luoghi dall'esterno.

Successivamente sono state svolte ulteriori indagini sul posto e tentativi di contatto. In particolare, sono stati effettuati due ulteriori accessi in data 17 dicembre 2024 e 22 febbraio 2025, fino a quando lo scrivente è riuscito a entrare in contatto con persona riconducibile alla famiglia degli esecutati, la quale ha consentito di programmare il successivo accesso. In tale occasione lo scrivente veniva altresì a conoscenza del decesso dell'esecutata, come da certificato di morte che si allega alla presente relazione (Cfr. All. n. 6/c).

Il successivo accesso si è svolto in data 15 marzo 2025, occasione in cui, per la prima volta, lo scrivente ha potuto accedere all'interno dei luoghi oggetto di esecuzione.

Nel corso delle operazioni, la collaborazione prestata dall'esecutato superstite e dal soggetto riconducibile alla famiglia degli esecutati è stata puntuale in quanto essi hanno sempre fornito con la massima disponibilità tutte le informazioni richieste consentendo il regolare svolgimento delle attività peritali e l'acquisizione delle informazioni necessarie alla stesura della perizia.

Nel corso delle operazioni di consulenza venivano eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso gli Uffici dell'Agenzia Entrate di Perugia per ottenere la documentazione catastale aggiornata (mappa, visure storiche per immobile, planimetrie, ecc.); con lo Studio del notaio dr. Paolo Maria Pettinacci di Assisi (PG) e presso gli Uffici dell'Archivio Notarile di Perugia per l'acquisizione e lo studio degli atti di



provenienza; presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia per acquisire la documentazione tecnica e verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile; presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Perugia per acquisire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e le relative certificazioni richieste dal mandato e poste a carico degli esecutati; presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Perugia per la verifica sull'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato, ecc., a carico delle porzioni immobiliari pignorate; nelle zone limitrofe ai luoghi oggetto di esecuzione immobiliare per le relative indagini di mercato; infine, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per un aggiornamento dei gravami e vincoli presenti a carico degli esecutati.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

#### **RELAZIONE PERITALE**

la quale, al fine di garantire una maggiore chiarezza espositiva, si ritiene opportuno articolare nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale e attuale proprietà degli immobili;
- 2) Descrizione degli immobili pignorati;
- 3) Indagini urbanistiche;
- 4) Vincoli e gravami;
- 5) Posizione condominiale;
- 6) Criteri estimativi e giudizio di stima;
- 7) Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
- 8) Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento;
- 9) Cronistoria nel ventennio e aggiornamenti ipotecari.

\* \* \*



**1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTUALE PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI.**

Oggetto di pignoramento nell'es. immobiliare n. 299/2023 (**Cfr. All.ti 2/a-b-c-d**: atto di pignoramento, nota di trascrizione, mappa catastale e certificazione notarile) risultano:

- diritti di 1/1 della piena proprietà, spettanti a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) [REDACTED]

[REDACTED], sui seguenti beni immobili posti in Comune di Perugia, Via Giovanni Paisiello n. 1, distinti al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

- a) fgl. 265, part. 195, **sub. 1**, cat. A/3, piano T, cl. 3, cons. 2 vani, sup. catastale: tot. 44 mq. (tot. escluse aree scoperte: 42 mq.), rendita € 103,29;
- b) fgl. 265, part. 195, **sub. 4**, cat. C/6, piano 1S, cl. 4, cons. 15 mq., sup. catastale: tot. 18 mq., rendita € 19,37;
- c) fgl. 265, part. 195, **sub. 7** (graffato al fgl. 265, part. 506, sub. 7), cat. A/3, piano 2, cl. 5, cons. 3 vani, sup. cat.: tot. 53 mq. (tot. escluse aree scop.: 51 mq.), rend. € 216,91;
- d) fgl. 265, part. 195, **sub. 3**, cat. C/6, piano 1S, cl. 4, cons. 42 mq., sup. catastale: tot. 46 mq., rendita € 54,23;
- e) fgl. 265, part. 195, **sub. 6** (graffato al fgl. 265, part. 506, sub. 6), cat. A/3, cl. 5, cons. 7 vani, sup. catastale: tot. 106 mq. (tot. escluse aree scoperte: 102 mq.), rendita € 506,13;

Catasto terreni:

- f) fgl. 265, part. 195, cat. ente urbano, sup. 220 mq., senza rendita.

A riguardo, si produce l'aggiornamento della documentazione catastale relativa ai beni pignorati (**Cfr. All. 3**), precisando che gli immobili sopra elencati, censiti al foglio 265,



particella 195, **subalterni 6 e 7**, come risulta anche dalla certificazione notarile redatta dalla dr.ssa Giulia Barbagallo<sup>1</sup>, sono stati generati dalla soppressione dell'immobile censito al foglio 265, particella 195, **subalterno 2**.

In ordine ai beni oggetto di valutazione, nel ventennio preso in esame dalla certificazione notarile in atti, alla data del 5 gennaio 2024, cui risale la trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze:

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Paolo Maria PETTINACCI con sede in Assisi (PG) del 10/06/1991, rep. n. 81701/12803, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 8/07/1991 ai nn. 13727/9585 di formalità, a favore di [REDACTED], per la quota pari all'intero di nuda proprietà (in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]) da potere di [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (PG), la quale si riserva il diritto di usufrutto vitalizio (Cfr. All. n. 4/a).

Si segnalano, inoltre:

- costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio dr. Paolo Maria PETTINACCI con sede in Assisi (PG) del 6/11/2008, rep. n. 239848/45143, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 14/11/2008 ai nn. 32968/19526 di formalità (Cfr. All. n. 4/b). **N.B.** A margine risultano: annotazione a trascrizione nn. 17459/2678 del 12/7/2019 derivante da inefficacia parziale del 14/12/2018 emesso da Tribunale Cancelleria Civile Sede di Perugia n. di repertorio 4404/2018 (Cfr. All. n. 8/d); annotazione a trascrizione nn. 3256 del 19/07/2022 derivante da inefficacia parziale (Cfr. All. n. 8/e);

- riunione di usufrutto del 20/12/1991, registrata in data 4/02/1998 al n. 501080 in morte di [REDACTED]

<sup>1</sup> Cfr. All. n. 2/d: pag. 1.



## 2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di tipo isolato ad uso civile abitazione, all'interno del quale è presente un'unità immobiliare di altra proprietà, non oggetto di vendita, che occupa una porzione del piano terra/rialzato. Il fabbricato, di originaria e vetusta edificazione, antecedente al 1° settembre 1967, si articola su quattro livelli: un piano seminterrato, un piano terra/rialzato, un piano primo e un piano secondo. I piani in elevazione risultano accessibili tramite una scala esterna.

Il complesso è ubicato nel Comune di Perugia, Via Giovanni Paisiello n. 1, ed è costituito da:

- due locali garage (**sub. 3 e 4**) e un fondo (**sub. 6/rata**) al piano seminterrato;
- un appartamento (**sub. 1**), privo di bagno, al piano terra/rialzato;
- un appartamento (**sub. 6/rata**) indipendente al piano primo;
- un appartamento (**sub. 7**) indipendente al piano secondo;

il tutto con annessa corte come da atti di provenienza.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata da edificazione a bassa e media densità. L'area risulta ben collegata alla viabilità principale cittadina attraverso strade urbane di quartiere, con collegamenti agevoli verso il centro storico e le principali direttrici di accesso alla città.

Il contesto urbano presenta una morfologia collinare tipica del territorio perugino, con andamento altimetrico moderatamente irregolare. La zona è dotata dei principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, tra cui istituti bancari, uffici postali, esercizi commerciali di vicinato, strutture scolastiche e fermate del trasporto pubblico, tutti raggiungibili in tempi contenuti.

La struttura del fabbricato è quella tipica nel contesto della zona anzidetta; il tetto ha manto di copertura in laterizio e grondaie e pluviali di rame.



Il fabbricato risulta accessibile da due strade pubbliche, circostanza che ne agevola la fruibilità e l'accesso sia pedonale che carrabile (Cfr. All. n. 10: servizio fotografico illustrativo).

Il tutto articolato e rifinito come segue:

Due locali garage (sub. 3 e 4) e un fondo (sub.6/rata): piano seminterrato.

Si tratta di locali allo stato grezzo, posti al piano seminterrato, ai quali si accede percorrendo in discesa la rampa carrabile frontistante il fabbricato sul lato sud (lato Via Paisiello). Osservando il prospetto sud dell'edificio, si individuano tre porte al piano seminterrato: la porta di sinistra corrisponde al garage sub. 4, quella centrale al garage sub. 3, mentre la porta di destra identifica il fondo catastalmente censito come sub. 6/rata, in quanto collegato catastalmente all'appartamento posto al piano primo. Il locale garage sub. 4 presenta, in corrispondenza dell'ingresso, un'altezza utile pari a circa m 1,98. Sui plafond dei locali posti al piano seminterrato si rileva la presenza a vista di tubazioni, verosimilmente a servizio dell'appartamento posto al piano terra (foto n. 2, foto da n. 62 a n. 72 e foto n. 79).

Appartamento sub. 1: piano terra/rialzato.

Composto da: cucina e soggiorno (con camino), privo di bagno, con balcone.

Si premette che si tratta di un residuo di appartamento, probabilmente derivante da una divisione operata al piano terra, dalla quale è stato ricavato un locale successivamente destinato alla vendita a diversa proprietà, non oggetto della presente stima. Pertanto, l'ambiente residuo oggetto di stima, sebbene qualificato come appartamento, non risulta pienamente funzionale a causa dell'assenza del bagno.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti, in piastrelle tipo gres di colore beige. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il soggiorno è dotato di camino ad angolo



ed è provvisto di balcone con esposizione a sud.

L'appartamento dispone di impianti generali autonomi e funzionanti: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con cavi che si allacciano al contatore principale; l'allaccio al gas metano è utilizzato per il riscaldamento (con radiatori in ghisa) e per i fuochi della cucina. L'impianto idrico è alimentato dalla rete acquedotto comunale. L'altezza interna del soggiorno è di circa 3,18 m, mentre quella del locale cucina misura circa 2,75 m.

Si riferisce infine che per quanto riguarda la linea delle acque nere del fabbricato, dalle informazioni raccolte sul posto risulta che l'altro appartamento al piano terra (abitato da diversa proprietà e non oggetto di stima) ha il bagno sul lato ovest dell'edificio e che è probabile che la linea di scarico delle acque nere percorra l'edificio in senso orario, per poi scendere sul prospetto est e confluire in via Paisiello. Si precisa tuttavia che tali informazioni non sono certe e che per confermare l'esatta configurazione degli impianti sarebbero necessarie ispezioni più approfondite (**foto da n. 9 a n. 16**).

Appartamento sub. 6/rata: piano primo.

Composto da: ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno zona notte, tre camere, bagno, con quattro balconi.

Gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri e tapparelle in plastica; le porte interne sono in legno tamburato; quella del bagno è di tipo scorrevole. I pavimenti sono rivestiti in laminato tipo flottante autoadesivo o incollabile, eccetto nei bagni. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il soggiorno è provvisto di due balconi con esposizione a sud, che occupano tutto il fronte del prospetto sud. Un terzo balcone è ubicato davanti al bagno e alla camera adiacente, con esposizione a est; qui è posizionata anche la caldaia a metano esterna di marca Cosmogas. Il quarto balcone si raggiunge dalla camera che affaccia a nord.



L'appartamento dispone di impianti generali autonomi: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con cavi che si allacciano al contatore principale; l'allaccio al gas metano è utilizzato per il riscaldamento, con radiatori in ghisa, e per i fuochi della cucina. L'impianto idrico è alimentato dalla rete acquedotto comunale. L'altezza interna del locale cucina-soggiorno è di circa 2,77 m.

Si segnala che le tramezzature indicate nella planimetria catastale all'interno del locale cucina-soggiorno non sono effettivamente presenti, costituendo di fatto un unico ambiente che comprende anche il locale indicato nella planimetria catastale come "retro" (**foto da n. 25 a n. 41**).

Appartamento sub. 7: piano secondo.

Composto da: vano abitazione, bagno, locali soffitta, con terrazzo.

Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco, con doppi vetri e persiane; le porte interne sono in legno tamburato. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di gres di colore grigio chiaro. Tutte le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Il soggiorno è dotato di camino e dispone di affaccio su un terrazzo esposto a sud.

L'appartamento è servito da impianti autonomi: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con collegamento al contatore principale; l'impianto a gas metano è utilizzato sia per il riscaldamento, mediante radiatori in alluminio, sia per i fuochi della cucina. L'impianto idrico è alimentato dalla rete dell'acquedotto comunale. L'altezza interna dei locali è variabile, trattandosi di spazi sottotetto (**foto da n. 45 a n. 56**).

Corte esterna.

Trattasi di un'area cortilizia circostante il fabbricato, in parte pavimentata e in parte adibita a giardino. In tale spazio sono presenti tettoie e strutture di modeste dimensioni non conformi dal punto di vista urbanistico e, pertanto, da rimuovere (**foto da n. 1 a n. 6, foto da n. 17 a n. 24, foto da n. 58 a n. 62, foto da n. 73 a n. 84**).



Stato conservativo.

I beni oggetto di stima si presentano complessivamente in uno stato conservativo *discreto/mediocre* per quanto riguarda le parti esterne dell'edificio, caratterizzate in larga parte da finiture di bassa qualità e di epoca vetusta, che necessitano pertanto di interventi di manutenzione e ammodernamento. Gli appartamenti, invece, si presentano internamente in *discrete/buone* condizioni di manutenzione e conservazione, in particolare quelli ubicati al piano primo e al piano secondo.

Presenza di attività di cantiere.

Al momento dei sopralluoghi non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edilizia che riguardassero detti beni oggetto di pignoramento.

Conformità degli impianti e costi di adeguamento.

Per quanto è stato possibile ispezionare e osservare nel corso dei sopralluoghi effettuati, sulla base di un esame visivo e tenuto conto che le porzioni immobiliari risultavano utilizzate nel recente passato, considerati i molteplici aspetti che allo stato attuale non sono oggettivamente determinabili e che potrebbero inevitabilmente influenzare una puntuale valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti conformi alla normativa vigente, è comunque possibile riferire quanto segue.

Sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, edizione 2024, nonché in base a indagini di mercato e all'esperienza dello scrivente, si stimano orientativamente:

- costi per la revisione e la messa a norma dell'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice, dell'impianto idrico, gas e termico, di tipo tradizionale, idonei per civile abitazione (escluse le opere murarie connesse): € 15.500,00.

Si ricava pertanto che il costo complessivo dell'intervento è stimato in **€ 15.500,00**, oltre alle spese tecniche, all'IVA sui lavori e ai costi per la sicurezza, nella misura stabilita



dalle vigenti disposizioni di legge.

La stima finale dell'immobile terrà implicitamente conto della quantificazione sopra riportata, ritenuto che, in ogni caso, la possibile variabilità dei costi di adeguamento degli impianti non incide in modo significativo sul valore del bene.

#### Difformità.

Le difformità riscontrate rispetto a quanto indicato nella documentazione catastale (planimetrie e visure) e nei precedenti titoli urbanistici e edilizi, sono le seguenti:

- diversa distribuzione di alcune tramezzature interne alle singole unità immobiliari, in particolare nel locale cucina-soggiorno del piano primo;
- presenza di manufatti esterni non assentiti (si veda la documentazione fotografica).

Trattasi di difformità riscontrabili dal confronto tra le planimetrie catastali e quelle di progetto con lo stato attuale, riconducibili, per quanto concerne le difformità interne, possibilmente a omissioni in fase di rilievo.

#### Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750-2005 e successive trasformazioni, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;
- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- c) il 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;



- d) il 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- e) il 35% dei balconi e terrazze coperti.

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze della porzione immobiliare oggetto di esecuzione, come qui di seguito:

Destinazione	Sup. netta	Coeff.	Sup. comm.	Esposiz.	Condizioni
<u>Garage (sub. 4)</u>					
Locale	13,31	1	13,31	sud	grezzo
<i>Tot. sup. calpestabile</i>			<i>13,31</i>		
Muri divisorii int./per.	4,62	1	4,62	-	-
Muri perim. conf.	1,95	0,5	0,97	-	-
<b>Totale</b>			<b>18,90</b>		
<u>Garage (sub. 3)</u>					
Locale	41,37	1	41,37	sud	grezzo
<i>Tot. sup. calpestabile</i>			<i>41,37</i>		
Muri divisorii int./per.	2,52	1	2,52	-	-
Muri perim. conf.	3,98	0,5	1,99	-	-
<b>Totale</b>			<b>45,88</b>		
<u>Fondo (sub. 6/rata)</u>					
Locale	10,31	1	10,31	sud	grezzo
<i>Tot. sup. calpestabile</i>			<i>10,31</i>		
Muri divisorii int./per.	2,43	1	2,43	-	-
Muri perim. conf.	2,05	0,5	1,02	-	-
<b>Totale</b>			<b>13,76</b>		
<u>Appart. P.T. (sub. 1)</u>					
Cucina	9,10	1	9,10	ovest	discrete



Soggiorno	26,68	1	26,68	sud	discrete
<i>Tot. sup. calpestabile</i>			<i>35,78</i>		
Balcone	5,75	0,35	2,01	sud	discrete
Muri divisori int.	0,45	1	0,45	-	-
Muri divisori perim.	5,28	1	5,28	-	-
Muri perim. conf.	5,62	0,5	2,81	-	-
<b>Totale P.T.</b>			<b>46,33</b>		
<u>Appart. P.1 (sub. 6/1)</u>					
Cucina-soggiorno <sup>2</sup>	37,20	1	37,20	sud	buone
Ingresso	2,20	1	2,20	int.	buone
Disimpegno	3,02	1	3,02	int.	buone
Camera	15,05	1	15,05	ovest	buone
Camera	12,25	1	12,25	nord	buone
Camera	8,46	1	8,46	est	buone
Bagno	4,32	1	4,32	est	buone
<i>Tot. sup. calpestabile</i>			<i>82,50</i>		
Balcone 1	4,84	0,35	1,69	sud	discrete
Balcone 2	2,38	0,35	0,83	sud	discrete
Balcone 3	2,71	0,35	0,94	nord	discrete
Balcone 4	3,10	0,35	1,08	est	discrete
Muri divisori int.	2,72	1	2,72	-	-
Muri divisori perim.	14,34	1	14,34	-	-
Muri perim. conf.	-	0,5	-	-	-
<b>Totale P.1</b>			<b>104,10</b>		

<sup>2</sup> Compreso la zona "retro".



Appart. P.2 (sub. 7)

Monolocale	33,92	1	33,92	sud e ovest	buone
Bagno	8,04	1	8,04		
<i>Tot. sup. calpestabile</i>			<i>41,96</i>		
Terrazzo	7,70	0,35	2,69	sud	discrete
Muri e altre sup.	-	-	8,03	-	-
<b>Totale P.2</b>			<b>52,68</b>		

Ai fini della stima, si precisa che le misure sopra riportate vanno considerate approssimative, in quanto potenzialmente soggette a tolleranze e/o errori intrinseci alle modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva, presenza di arredi all'interno degli immobili, comparazione con elaborati grafici, planimetrie catastali, ecc.). In ogni caso, tali potenziali discordanze rispetto alle misure reali possono ritenersi, ai fini del risultato finale della stima, inosservabili.

**3) INDAGINI URBANISTICHE.**

Dagli atti di provenienza e dalle verifiche svolte presso l'UTC di Perugia è emerso che il fabbricato comprendente le porzioni immobiliari in oggetto, la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi riportati in ordine cronologico (**Cfr. All. n. 5**):

- Certificato di Abitabilità n. 177 del 8/06/1998;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) prot. n. 29536 del 8/02/2013 (pratica n. 437/2013), relativa a: "*Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da accessori ad abitazione del piano sottotetto del fabbricato*";
- Agibilità n. 324 del 10/07/2013;

**4) VINCOLI E GRAVAMI.**

All'esito dei sopralluoghi effettuati, i beni di cui trattasi risultavano, nei rispettivi



momenti, sempre non abitati.

Si producono di seguito:

- la corrispondenza intercorsa con gli Uffici Stato Civile dei Comuni di Perugia e la relativa certificazione ottenuta: “estratto per riassunto dell’atto di matrimonio” ed “estratto per riassunto dell’atto di morte” (Cfr. All.ti nn. 6/a-b-c);
- l’istanza presentata presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia e la conseguente attestazione ottenuta dalla quale proviene che per gli immobili in questione risulta un “atto tra privati stipulato in data 2/02/2015: contratto di comodato uso gratuito” (Cfr. All.ti n. 7/a-b-c).

Il contratto di comodato d’uso gratuito stipulato tra l’esecutato e la figlia, a durata indeterminata, ancorché registrato e anteriore al pignoramento, appare non opponibile alla procedura esecutiva, trattandosi di rapporto di natura personale e non trascrivibile; ogni ulteriore e diversa valutazione in ordine alla sua efficacia è comunque rimessa alla superiore determinazione dell’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione.

#### **5) POSIZIONE CONDOMINIALE.**

L’unità immobiliare in questione fa parte di un fabbricato di maggior consistenza; dalle informazioni acquisite al momento dei sopralluoghi non risulta costituito alcun Condominio.

#### **6) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA.**

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l’aspetto economico del valore di mercato all’attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un’eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della



conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nelle zone limitrofe alla Via Giovanni Paisiello n. 1, in Perugia, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.



Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- esposizione favorevole dell'immobile che, in quanto edificio isolato, beneficia di una buona illuminazione naturale dei locali;
- presenza di locali accessori a servizio dell'unità abitativa (locali garage e fondo), nonché di spazi esterni pertinenziali, all'interno dei quali è altresì consentita la possibilità di parcheggio dei veicoli nella corte di pertinenza;
- vanno in vendita diritti di proprietà piena.

Tra le detrazioni:

- l'intero fabbricato presenta finiture in gran parte risalenti all'epoca di costruzione e pertanto di vetusta data; sebbene ai piani primo e secondo siano stati internamente eseguiti interventi di ristrutturazione, gli stessi risultano solo parziali, rendendo comunque necessari ulteriori interventi di manutenzione e miglioria.
- lo stesso dicasi per gli impianti, anch'essi di vetusta realizzazione e apparentemente privi di adeguata manutenzione, che necessitano di una revisione generale finalizzata anche alla loro messa a norma; in particolare, con riferimento al piano seminterrato, si rileva che le linee impiantistiche risultano in larga parte visibili e posate a plafone, come documentato nella documentazione fotografica allegata;
- sussistono potenziali oneri connessi alla suddivisione del compendio immobiliare, legati a potenziali imprevisti connessi alla perfetta separazione degli impianti, nonché agli eventuali lavori edili occorrenti per la separazione fisica dei locali accessori posti al piano seminterrato, attualmente comunicanti;
- sono presenti alcuni manufatti esterni, come documentato nell'allegata documentazione fotografica, che necessitano di rimozione in quanto risulterebbero privi di titolo e non sanabili.



Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, relativamente a valutazioni immobiliari, all'attuale andamento del mercato immobiliare, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente.

I valori della corte comune e dei diritti pro quota – come da atti di provenienza – sulle porzioni condominiali ad uso comune (scala, ecc.) sono stati considerati inclusi in quelli relativi ai diritti sulle porzioni ad uso esclusivo.

Dunque, la stima si concretizza come qui di seguito:

Descrizione	Rif. catast.	Sup. comm.	Val. unit.	Valore totale
Garage P.1S	sub. 4	18,90	500,00	9.450,00
Garage P.1S	sub. 3	45,88	500,00	22.940,00
Fondo P.1S	sub. 6/rata	13,76	500,00	6.880,00
Appartamento P.T.	sub. 1	46,33	900,00	41.697,00
Appartamento P.1	sub. 6/rata	104,10	1.200,00	124.920,00
Appartamento P.2	sub. 7	52,68	1.100,00	57.948,00
Corte	part. 265	<i>Valore ricompreso nelle altre porzioni pignorate</i>		
				Valore di stima <b>€ 263.835,00</b>

Il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà (1/1) sugli immobili sopra descritti, pari all'intera massa, risulta quindi pari ad **€ 263.835,00**.

#### 7) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA

Da un punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene possibile procedere allo scorporo del compendio oggetto di stima – costituito da porzioni abitative con relativi accessori e dalla presenza di un'area cortilizia esterna – in due distinti lotti. Ciascun lotto verrebbe a configurarsi come un'unità funzionalmente autonoma, comprendente almeno un appartamento funzionalmente autonomo e le rispettive pertinenze, mentre l'area cortilizia esterna sarebbe da qualificarsi come spazio comune a servizio dei lotti.



Non è possibile creare ulteriori lotti, nonostante gli appartamenti siano in realtà tre, poiché uno di essi è privo di bagno; si preferisce quindi mantenerlo accorpato ad un altro appartamento, garantendo comunque spazi accessori – a ciascun lotto – sia per un eventuale utilizzo sia per una futura alienazione. Ciò aumenta l'attrattiva commerciale, permettendo a un potenziale acquirente di valutare l'opzione di monetizzare l'appartamento privo di bagno.

Nella determinazione del valore di stima unitario di ciascuna porzione immobiliare si è tenuto conto di una detrazione prudenziale in ragione delle possibili criticità derivanti dall'eventuale suddivisione del compendio immobiliare in due distinti lotti. In particolare, tale suddivisione potrebbe comportare oneri aggiuntivi connessi alla separazione e/o adeguamento degli impianti tecnologici, nonché ulteriori interventi di natura tecnica e funzionale necessari a garantire l'autonomia dei singoli lotti.

Ulteriore elemento di detrazione è rappresentato dalla configurazione dei locali accessori posti al piano seminterrato, i quali risultano attualmente tra loro comunicanti; qualora si rendesse necessario procedere alla loro separazione fisica, dovranno essere eseguiti specifici lavori edili, nel rispetto delle linee di confine individuate dalle rappresentazioni catastali.

Si precisa che tali oneri potenziali e gli interventi sopra descritti sono stati complessivamente considerati implicitamente nella determinazione del valore di stima, mediante l'applicazione della suddetta detrazione, senza necessità di una quantificazione analitica dei singoli costi.

Ai fini della migliore valorizzazione dei beni pignorati, si procede pertanto alla formazione dei seguenti due lotti da destinare alla vendita giudiziaria.

Si procede pertanto alla riscrittura della tabella precedente, raggruppando le porzioni immobiliari in base al lotto di appartenenza.



Descrizione	Rif. catast.	Sup. comm.	Val. unit.	Valore totale
<b><u>Lotto n. 1</u></b>				
Garage P.1S	sub. 4	18,90	500,00	9.450,00
Fondo P.1S	sub. 6/rata	13,76	500,00	6.880,00
Appartamento P.T.	sub. 1	46,33	900,00	41.697,00
Appartamento P.1	sub. 6/rata	104,10	1.200,00	124.920,00
Corte comune	part. 265	<i>Valore ricompreso nelle altre porzioni pignorate</i>		
<b>Tot. lotto 1</b>				<b>182.947,00</b>
<b><u>Lotto n. 2</u></b>				
Garage P.1S	sub. 3	45,88	500,00	22.940,00
Appartamento P.2	sub. 7	52,68	1.100,00	57.948,00
Corte comune	part. 265	<i>Valore ricompreso nelle altre porzioni pignorate</i>		
<b>Tot. lotto 2</b>				<b>€ 80.888,00</b>

Il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà (1/1) sugli immobili sopra descritti, distinto per ciascun lotto, risulta quindi il seguente:

- **lotto n. 1:** pari ad **€ 183.000,00** (arrotondato);
- **lotto n. 2:** pari ad **€ 81.000,00** (arrotondato).

#### **LOTTO n. 1**

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti a [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a Perugia il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) tra loro in regime di [REDACTED], su porzioni immobiliari (appartamento al piano terra/rialzato privo di servizi igienici, appartamento al piano primo, locali accessori al piano primo sottostrada con diritti pro quota su porzioni comuni (corte, scala, ecc.), facenti parte di un fabbricato di tipo isolato ad uso civile abitazione, all'interno del quale è presente un'unità immobiliare di altra proprietà, non oggetto di vendita, che occupa una porzione del piano terra/rialzato, di edificazione antecedente al 1° settembre 1967, con ubicazione nel Comune di Perugia, Via Giovanni Paisiello n. 1; il tutto come da atti di provenienza



e censito al Catasto di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati:

- a) fgl. 265, part. 195, **sub. 1**, cat. A/3, piano T, cl. 3, cons. 2 vani, sup. catastale: tot. 44 mq. (tot. escluse aree scoperte: 42 mq.), rendita € 103,29;
- b) fgl. 265, part. 195, **sub. 4**, cat. C/6, piano 1S, cl. 4, cons. 15 mq., sup. catastale: tot. 18 mq., rendita € 19,37;
- e) fgl. 265, part. 195, **sub. 6** (graffato al fgl. 265, part. 506, sub. 6), cat. A/3, cl. 5, cons. 7 vani, sup. catastale: tot. 106 mq. (tot. escluse aree scoperte: 102 mq.), rendita € 506,13;

Catasto terreni:

- f) fgl. 265, part. 195, cat. ente urbano, sup. 220 mq., senza rendita (corte comune).

Gli appartamenti sono composti da: (al piano terra/rialzato) cucina e soggiorno (con camino), privo di bagno, con balcone; (al piano primo) ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno zona notte, tre camere, bagno, con quattro balconi; i locali accessori (al piano seminterrato) da: locale garage e locale fondo; la corte identificata al catasto terreni dalla part. n. 195 è comune all'altro lotto oggetto di stima; il tutto in *mediocre/discreto* stato conservativo, a confine (in un sol corpo in contorno partendo da nord) con: mappale 2017, mappale 271, mappale 273, mappale 2041, mappale 2184, mappale 2020, mappale 924, strada, s.a.

Valore: **€ 183.000,00.**

**LOTTO n. 2**

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti a [REDACTED] nata a Perugia il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] nato a Perugia il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) tra loro in regime di [REDACTED] [REDACTED], su porzioni immobiliari (appartamento al piano secondo/sottotetto, locale



accessorio al piano primo sottostrada con diritti pro quota su porzioni comuni (corte, scala, ecc.), facenti parte di un fabbricato di tipo isolato ad uso civile abitazione, di edificazione antecedente al 1° settembre 1967, con ubicazione nel Comune di Perugia, Via Giovanni Paisiello n. 1; il tutto come da atti di provenienza e censito al Catasto di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati:

- c) fgl. 265, part. 195, **sub. 7** (graffato al fgl. 265, part. 506, sub. 7), cat. A/3, piano 2, cl. 5, cons. 3 vani, sup. cat.: tot. 53 mq. (tot. escluse aree scop.: 51 mq.), rend. € 216,91;
- d) fgl. 265, part. 195, **sub. 3**, cat. C/6, piano 1S, cl. 4, cons. 42 mq., sup. catastale: tot. 46 mq., rendita € 54,23;

Catasto terreni:

- f) fgl. 265, part. 195, cat. ente urbano, sup. 220 mq., senza rendita (corte comune).

L'appartamento è composto da: (al piano secondo) vano abitazione, bagno, locali soffitta, con terrazzo; il locale accessorio (al piano seminterrato): vano garage; la corte identificata al catasto terreni dalla part. n. 195 è comune all'altro lotto oggetto di stima; il tutto in *mediocre/discreto* stato conservativo, a confine (in un sol corpo in contorno partendo da nord) con: mappale 2017, mappale 271, mappale 273, mappale 2041, mappale 2184, mappale 2020, mappale 924, strada, s.a.

Valore: **€ 81.000,00.**

**8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Non sono state rilevate ulteriori problematiche, oltre a quanto relazionato nella perizia, tali da poter ostacolare la vendita giudiziaria.

**9) CRONISTORIA NEL VENTENNIO E AGGIORNAMENTI IPOTECARI**

Nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra è compendiata nella certificazione



notarile agli atti.

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 18 gennaio 2025, relativamente al bene oggetto di esecuzione, lo scrivente riferisce che nei riguardi degli esecutati, a carico dell'immobile in oggetto, NON sono state riscontrate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle già presenti nella certificazione in atti (Cfr. All. n. 8).

Si dà atto che la figlia della *de cuius* ha prodotto copia dell'atto di rinuncia all'eredità, registrato (trattasi di atto acquisto in copia dalla parte). Tale atto non risulta trascritto nei Registri Immobiliari in quanto, per sua natura giuridica, la rinuncia all'eredità non è soggetta a trascrizione, ma esclusivamente ad iscrizione nel Registro delle Successioni. Pertanto, l'assenza di formalità ipotecarie non inciderebbe sulla validità ed efficacia della rinuncia stessa (Cfr. All. n. 9).

\*\*\*\*\*

La presente relazione che si compone di n. 30 (trenta) pagine dattiloscritte con n. 11 (undici) allegati:

- All. 1: corrispondenza CTU/Parti;
- All. 2: atto di pignoramento, nota di trascrizione, mappa e certificazione notarile;
- All. 3: documentazione catastale;
- All. 4: atti e dati di provenienza;
- All. 5: istanze/documentazione urbanistico-edilizia;
- All. 6: corrispondenza/certificazioni Ufficio Stato Civile;
- All. 7: corrispondenza/certificazioni Agenzia delle Entrate;
- All. 8: ispezioni ipotecarie e note;
- All. 9: atto di rinuncia all'eredità, acquisito in copia dalla parte;



- **All. 10:** servizio fotografico – illustrativo;

- **All. 11:** attestazione di avvenuta spedizione della perizia alle parti;

con allegato a parte: “ordinanza di vendita con bando”, vengono depositati in  
Cancelleria via telematica.

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

**Gubbio, 19 gennaio 2025**

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)

