

URSINI GIACOMO

GEOMETRA

Via S. Stefano, 1 – 06033 Cannara (PG) - Tel. 334 - 3820891

e-mail: [giacomo.ursini@geopec.it](mailto:giacomo.ursini@geopec.it)

\*\*\*\*\*

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

All'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Sara Fioroni**

dell' **Esecuzione Immobiliare n. 43/2025 R.G. Es.**

promossa da :

**BCC NPLS 2022 S.R.L.,**

contro

<<omissis>>

Udienza rinvio : 20/01/2026

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con propria ordinanza del 14/04/2025 il Giudice dell'esecuzione **Dott.**

**Sara Fioroni**, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio, nel

procedimento sopra richiamato, il sottoscritto Geom. Ursini Giacomo,

libero professionista con studio in Via S. Pertini n. 5 – 06081 Assisi

(PG), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n.

5454 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 3008, con



l'incombenza di rispondere al seguente quesito:

*“il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente*

#### PROVVEDA

*l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali*

*1) all'esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'immissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. In relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*2) ad una sommaria descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli*



*accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

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

*4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale . occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero la 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;*

*5) 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 (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 concessi 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);*



6) 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;

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

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di le opportune informazioni presso destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere, sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un



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

11) a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

12) 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;

13) accertare con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ed eventuale



*incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti assunti alla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

*14) ad individuare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita delle 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 comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

*15) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché, la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni di terzo occupante;*



16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzando 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 con l'accesso forzoso;

17) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione nel 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;

18) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

Nella suddetta ordinanza il Giudice ha disposto che il CTU depositasse il proprio elaborato peritale almeno 30 (trenta) giorni prima dell'udienza di rinvio dalla stessa fissata al 20/01/2026;

Accettato l'incarico in data 15/04/2025, io sottoscritto procedevo all'analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio verificandone la completezza ed individuando i beni da valutare evadendo contestualmente il primo punto del quesito. Successivamente lo scrivente ha iniziato ad effettuare le ricerche presso i vari uffici (Agenzia Entrate, Comune di Corciano, ect.) della documentazione tecnica ed amministrativa allegata alla presente relazione. Di seguito si riportano brevemente le operazioni peritali effettuate in ordine



cronologico.

In data 06/05/2025 il sottoscritto tramite comunicazioni PEC faceva richiesta presso gli enti preposti, (Comune di Corciano, Agenzia delle Entrate) di tutta la documentazione necessaria ad evadere i quesiti della presente perizia.

In data 27/05/2022, il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per l'inizio delle operazioni peritali, comunicato mediante raccomandata in data 06/05/2025. Arrivato sul posto, vengo accolto dai soggetti esecutati ed in tale occasione il sottoscritto ha provveduto al rilievo metrico del bene oggetto di stima, ad un attento esame delle caratteristiche e delle consistenze, nonché ad un esaustiva raccolta fotografica.

In data 04/07/2025, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Corciano (PG) per visionare e ritirare copia della documentazione urbanistica relativa all'immobile;

In data 04/09/2025, il sottoscritto si recava nuovamente presso l'immobile oggetto di esecuzione per il completamento delle operazioni necessarie alla completa conoscenza del bene e delle consistenze.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, dalla documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto C.T.U. è in grado di espletare l'incarico ricevuto dall'ill.mo Giudice dell'Esecuzione rispondendo in ordine ai quesiti posti, come segue:



1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

**Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri**

**Immobiliari**

Dall'esame dell'atto di pignoramento notificato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 14/03/2025 al n. 5277 di registro particolare e n. 7136 di registro generale a favore di "BCC NPLS 2022 SRL" con sede in Conegliano (TV) c.f. 05316750263, gli immobili pignorati risultano essere così individuati:

*A) Unità Immobiliare abitativa posta al piano primo di fabbricato residenziale di maggior consistenza –ubicata in Corciano, fraz. Le Cupe in Via L. Caboto n. 2 (PG);*

*B) Unità immobiliare allo stato grezzo censita in corso di costruzione e facente parte di fabbricato residenziale di maggior consistenza –ubicata in Corciano, fraz. Le Cupe in Via L. Caboto n. 2 (PG);*

- diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;

*C) Unità Immobiliare abitativa posta al piano secondo di fabbricato residenziale di maggior consistenza –ubicata in Corciano, fraz. Le Cupe in Via L. Caboto n. 2 (PG);*

*D) Unità immobiliare destinata a garage ed ubicata al piano seminterrato e facente parte di fabbricato residenziale di maggior consistenza –ubicata in Corciano, fraz. Le Cupe in Via L. Caboto n. 2 (PG);*

*E) Spazi comuni a tutti i sub. della part. 289 di cui androne, vano scala e corte esterna - ubicata in Corciano, fraz. Le Cupe in Via L. Caboto n. 2 (PG);*

- diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;



- diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;

Il compendio pignorato è quindi composto da due unità immobiliari ad uso abitativo poste al piano primo e secondo, unità immobiliare allo stato grezzo posta al piano terra, garage al piano seminterrato, il tutto avente diritti sulle parti comuni composte da corte esterna, androne e vano scala comuni a tutti i sub. dell'intera particella urbana. L'edificio di maggior consistenza, disposto complessivamente su tre livelli fuori terra ed uno entro terra è realizzato con struttura portante in muratura e cemento armato, tamponato in laterizio, con facciate tinteggiate, rifinita con materiali di buon livello e così composta:

Beni Pignorati:

- 1) Foglio 9 part. <<omissis>>: Unità immobiliare con destinazione garage posta al piano primo sottostrada, con accessi carrabili e pedonali mediante la rampa posta sulla corte pertinenziale comune. L'unità in oggetto ha una superficie di circa 150 mq ma possiede un'altezza relativamente bassa di circa 1,85 m..
- 2) Foglio 9 part. <<omissis>>: Unità abitativa posta al piano secondo composta da ingresso, ampio soggiorno/cucina con due terrazzi, disimpegno, un bagno e tre camere da letto di cui una con affaccio su terrazzo, complessivamente in discreto stato di conservazione e mantenimento.
- 3) Foglio 9 <<omissis>>: Bene comune composta da corte pertinenziale indivisa, androne e vano scala comune a tutti i sub.



della part. <<omissis>>. Si rammenta che nella corte urbana del fabbricato è stata edificata, senza le necessarie autorizzazioni edilizie, tettoia atta al rimessaggio di mezzi a ruote avente una superficie di circa mq 47,00. Inoltre viene constatato, sempre relativamente alle parti comuni, dell'ampliamento della zona garage, con realizzazione di ampio vano destinato a fondo/rimessa, per una superficie di circa 121 mq ed altezza sempre di 1.85m. Nella corte si rammenta inoltre la presenza di piccoli accessori (forno e pollaio) non aventi rilevanza ai fini della stima immobiliare in quanto di dimensioni e caratteristiche trascurabili.

4) Foglio 9 part. <<omissis>>: Unità abitativa posta al piano terra interamente allo stato grezzo, priva di finiture, impianti e serramenti.

5) Foglio 9 part. <<omissis>>: Unità abitativa posta al piano primo composta da ingresso, ampio soggiorno con cucina e terrazzo, disimpegno, due bagni e tre camere da letto, completamente ristrutturato e mai abitato in complessivo buono stato di conservazione e mantenimento.

6) Foglio 9 part. <<omissis>>e<<omissis>>: Piccole rate di terreno e componenti la corte urbana di complessivi 108 mq, poste lungo il confine nord.



al Catasto del Comune di Corciano (PG) :

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	rendita
9	-	1	C/6	1	149 mq	€ 277,03
9	-	5	A/7	2	5 vani	€ 322,79
9	-	6	BCNC	-	-	-
9	-	7	F/3	-	-	-
9	-	8	A/7	2	6,5 vani	€ 419,62
9	-	-	Terreno	2	75 are	€ 0,06
9	-	-	Terreno	3	33 are	€ 0,09

**Intestazione catastale di cui ai sub. 1-5-6 :**

- diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;

- diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;

**Intestazione catastale di cui ai sub. 7-8:**

- diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;

**Intestazione catastale di cui alle part. 308 e 310:**

- diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;

- diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;

L'intestazione catastale risulta essere corretta con la titolarità dei diritti spettanti ai soggetti proprietari dell'immobile.

Le planimetrie catastali depositate presso l'ADE corrispondono con l'effettiva situazione attuale, ad eccezione dell'assenza della porzione di rimessa al piano seminterrato e della tettoia esterna.



**Confini :**

<<omissis>><<omissis>><<omissis>>, viabilità pubblica.

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

**2 - SOMMARIO ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA  
DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da Unità immobiliari ad uso abitativo ed accessorio, facenti parte di edificio residenziale di maggior consistenza, composto da 4 unità abitative, una in corso di costruzione, un garage, tutte aventi proporzionali diritti sulle parti comuni composte da corte pertinenziale, androne e vano scala. Il fabbricato si trova nella piccola frazione di Le Cupe, in zona a carattere prevalentemente residenziale, dove si accerta la presenza di villette singole. Dal punto di vista della posizione è collocato a circa 7 km dall'innesto SS raccordo autostradale 6 Perugia - Bettolle e a circa 10 km dalla cittadina di Corciano.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1974 e completamente ristrutturato nei primi anni 2000, la struttura portante è stata realizzata in muratura e cemento armato, le tamponature sono realizzate in laterizi. I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento, la copertura è di tipo a padiglione, con canali di gronda e discendenti pluviali in rame per la regimazione delle acque meteoriche.

Il fabbricato è totalmente rivestito in mattoncini ed intonacato e tinteggiato nei pressi dei marcapiani dei solai e delle strutture verticali, gli



infissi sono in legno con serramenti oscuranti in alluminio.

Buono è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'interna costruzione.

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

### 3 - TITOLO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Attuali proprietari:

#### **Immobili di cui ai sub. 1-5-6 :**

- diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;

- diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;

L'immobile è pervenuto ai sig. Bordoni mediante atto di compravendita

a rogito Notaio Giuseppe Brunelli di Perugia in data 4 settembre 1986,

Repertorio n. 16.951/4.127, trascritto a Perugia in data 17 settembre

1986 al n. 10636 di formalità, terreno da cui poi è stato edificato il

fabbricato urbano complessivo.

#### **Immobili di cui ai sub. 7-8:**

- diritti di 1/1 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;

L'immobile è pervenuto al sig. <<omissis>> mediante atto di

compravendita a rogito Notaio Anedda Angioy di Perugia in data 03

febbraio 2012, Repertorio n. 184884/12840, trascritto a Perugia in data

06/02/2012 al n. 2576 di formalità.

#### **Immobili di cui alle part. 308 e 310:**

- diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;

- diritti di 1/2 di piena proprietà spettanti al sig. <<omissis>>;



Gli immobili sono pervenuti al sig. <<omissis>> e <<omissis>>  
mediante atto di Compravendita a rogito notaio Giuseppe Brunelli di  
Perugia in data 29/01/1988, Repertorio n. 23155..

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

#### 4 - STATO DI POSSESSO DEL BENE E CONTROVERSIE

Verifiche ufficio anagrafe Perugia (PG) :

Le ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Perugia,  
come da certificato allegato alla presente perizia, hanno evidenziato che  
gli immobili risultano occupati e che ne hanno stabilito la residenza:

**Via G. Caboto n. 2 – int. 1**

Sig.ri <<omissis>><<omissis>><<omissis>><<omissis>>;

**Via G. Caboto n. 2 – int. 3**

Sig.ri <<omissis>><<omissis>>;

Verifiche Agenzia delle Entrate (PG) :

Le ricerche effettuate presso l'ufficio il competente ufficio delle Entrate  
di Perugia, è emersa la presenza di un contratto di comodato d'uso  
stipulato tra le parti, riguardante l'appartamento di cui al sub. 5 (piano  
secondo) in favore della sig.ra <<omissis>> e del sig. <<omissis>>  
(deceduto) genitori degli esecutati, registrato a Città di Castello al n. 577  
serie 3 il 11/04/2016.

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

5 - FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A  
CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E



NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

**5.1. – Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente :**

Per quanto concerne i vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente, dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, gli immobili oggetto della stima risultano gravati dalle seguenti formalità :

- 1) **Iscrizione del 06/02/2012 - Registro Particolare 374 Registro Generale 3340 trascritta presso Agenzia delle Entrate di Perugia – repertorio n. 184885/12841 del 03/02/2012 - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in favore di “Banca di Mantignana e Perugia CCU”, con sede in Perugia (PG), c.f. 00189260540 contro <<omissis>> (debitore ipotecario) e <<omissis>> come Terzi datori d'ipoteca.**

**5.2. - Ulteriori indagini**

Risultano essere trascritte a carico del soggetto esecutato, anche le seguenti formalità:

- 2) **Trascrizione contro del 14/03/2025 Registro Particolare 5277, Registro Generale 7136, Repertorio 887 del 27/02/2025**  
Pignoramento immobiliare notificato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia a favore di “BCC NPLS 2022 SRL” con sede in Conegliano (TV) c.f. 05316750263.

3)

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

6 - INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per quanto è stato possibile accertare dallo scrivente in sede di operazioni peritali, in ragione delle varie ricerche effettuate presso



l'Agenzia delle Entrate di Perugia, non è emersa l'esistenza di controversie di alcun tipo pendenti in merito agli immobili in estimazione.

Lo scrivente precisa inoltre che non risulta presente ne costituito il condominio.

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

#### 7 - PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti nonché dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, si riporta di seguito la cronologia dei passaggi di proprietà intervenuti nel ventennio:

In data 04/09/1986 mediante atto a rogito notaio Brunelli di Perugia veniva acquistato dai sig.ri <<omissis>> e <<omissis>>, terreno sul quale successivamente veniva edificato il fabbricato residenziale di cui alla part. 289, pro indiviso tra i comparenti. In data 03/02/2012, in forza all'atto di divisione a rogito notaio Anedda Angioy di Perugia, veniva effettuata divisione immobiliare in cui venivano attribuiti i sub. 7 ed 8 al sig. <<omissis>>, mentre i restanti sub. 1-5 e 6 mantenevano la comunione. La provenienza attuale è dunque riconducibile al rogito notarile richiamato rep. 184884/2012.

Per quanto concerne le part. 308 e 310 risultano essere acquisite dai sig.ri <<omissis>> e <<omissis>> mediante atto Brunelli del 29/01/1988 rep. 23155.

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

#### 8 - REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI



Sulla base delle informazioni e documentazione assunta presso il competente ufficio tecnico del Comune di Perugia (PG), per il fabbricato oggetto della procedura, risultano essere rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 625 del 29/08/1974 concernente i lavori di costruzione del fabbricato;
- Agibilità prot. 17007/89;
- Concessione edilizia n. 419/2001;
- Agibilità prot. 20666/2012;

#### 8.1. Giudizio di conformità edilizia/urbanistica

Dai rilievi effettuati sul posto confrontati con la documentazione tecnica reperita presso l'ufficio Tecnico del Comune di Corciano (PG), emerge che la situazione attuale dell'immobile è rispondente rispetto all'ultimo titolo rilasciato ad eccezione di:

**Tettoia Pertinenziale:** Realizzazione di tettoia pertinenziale su corte comune, avente struttura in legno lamellare di dimensioni in pianta pari a 12,80 x 3.70 per 47,35 mq ed altezza minima di 2.15 e massima di 2.75.

**Platea Esterna:** Realizzazione di lastricato sul retro dell'edificio, su corte comune, avente dimensione di circa 100 mq, mediante getto in c.a. allo stato grezzo e non rifinito.

**Piano seminterrato:** realizzazione di superficie adibita a rimessa-fondo per un totale di circa 121 mq ed altezza di mt 1.85. La porzione in oggetto risulta essere in comunicazione dello spazio già adibito a garage



(sub. 1) ed uniti vanno a formare l'intera area di sedime del fabbricato nella sua interezza. Si presume che tale ambiente, viste anche le modeste altezze, aveva dalla realizzazione del fabbricato, la funzione di "intercapedine areata".

L'immobile ricade in Zona "B" del vigente PRG, il Regolamento Regionale 2/2015 prevede la realizzazione di opera pertinenziale di mq 30,00 ed altezza di 2,40 ed alla luce di quanto esposto, per la sanabilità delle opere abusive, si ritiene necessario effettuare il calcolo della SUC complessiva dell'intero edificio e verificare la residualità edificatoria.

Per quanto concerne la realizzazione del lastricato, in attuazione dell'art. 33 del R.R. 2/2015, si attesta la sanabilità dell'intervento in quanto le superfici "impermeabili" dell'intero lotto (comprehensive di detta superficie), rientrano nel 40% ammissibile dal disposto del richiamato articolo.

Dal punto di vista catastale invece, si evince la correttezza delle planimetrie presente all'interno della banca dati dell'agenzia delle entrate ad eccezione delle sopraelencate difformità.

## 8.2. Giudizio di conformità strutturale/sismica

Il fabbricato risulta essere realizzato con tutti criteri della buona regola d'arte, non sono presenti crepe o vizi strutturali. Si rammenta che nel fascicolo urbanistico relativo all'agibilità del 2012, è citata la presenza di deposito del progetto sismico strutturale ai sensi dell'art. 28 della L. 64 del 02/02/1974.



\*\*\*^\*\*\*

**9 - FORMAZIONE DEI LOTTI**

Lo scrivente CTU in riferimento alla natura degli immobili, per la preservazione dell'intera costruzione, costruita ed adattata per soddisfare le esigenze del nucleo familiare composto da genitori e due figli, avendo la comunione di spazi esterni, del garage, dell'appartamento ove vive la mamma (oggetto inoltre di contratto di comodato d'uso gratuito), nonché la comunione di tutte le utenze, l'alimentazione dei cancelli esterni, delle scale, intende proporre la vendita del bene pignorato in **UNICO LOTTO** di seguito identificato:

:

**----- LOTTO UNICO -----**

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da Unità immobiliari ad uso abitativo ed accessorio, facenti parte di edificio residenziale di maggior consistenza, composto da 4 unità abitative, una in corso di costruzione, un garage, tutte aventi proporzionali diritti sulle parti comuni composte da corte pertinenziale, androne e vano scala. Il fabbricato si trova nella piccola frazione di Le Cupe, in zona a carattere prevalentemente residenziale, dove si accerta la presenza di villette singole. Dal punto di vista della posizione è collocato a circa 7 km dall'innesto SS raccordo autostradale 6 Perugia - Bettolle e a circa 10 km dalla cittadina di Corciano.

Il fabbricato è stato realizzato a partire dall'anno 1974 e completamente ristrutturato nei primi anni 2000, la struttura portante è stata realizzata in



muratura e cemento armato, le tamponature sono realizzate in laterizi. I solai di interpiano sono realizzati in latero cemento, la copertura è di tipo a padiglione, con canali di gronda e discendenti pluviali in rame per la regimazione delle acque meteoriche.

Il fabbricato è totalmente rivestito in mattoncini ed intonacato e tinteggiato nei pressi dei marcapiani dei solai e delle strutture verticali, gli infissi sono in legno con serramenti oscuranti in alluminio.

Buono è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'interna costruzione.

Il compendio immobiliare descritto al capitolo precedente è così composto:

1) Foglio 9 part. <<omissis>> sub. 1: Unità immobiliare con destinazione garage posta al piano primo sottostrada, con accessi carrabili e pedonali mediante la rampa posta sulla corte pertinenziale comune. L'unità in oggetto ha una superficie di circa 150 mq ma possiede un'altezza relativamente bassa di circa 1,85 m..

2) Foglio 9 part. <<omissis>> sub. 5: Unità abitativa posta al piano secondo composta da ingresso, ampio soggiorno/cucina con due terrazzi, disimpegno, un bagno e tre camere da letto di cui una con affaccio su terrazzo, complessivamente in discreto stato di conservazione e mantenimento.

3) Foglio 9 part. <<omissis>> sub. 6: Bene comune composta da corte pertinenziale indivisa, androne e vano scala comune a tutti i



sub. della part. 289. Si rammenta che nella corte urbana del fabbricato è stata edificata, senza le necessarie autorizzazioni edilizie, tettoia atta al rimessaggio di mezzi a ruote avente una superficie di circa mq 47,00. Inoltre viene constatato, sempre relativamente alle parti comuni, dell'ampliamento della zona garage, con realizzazione di ampio vano destinato a fondo/rimessa, per una superficie di circa 121 mq ed altezza sempre di 1.85m. Nella corte si rammenta inoltre la presenza di piccoli accessori (forno e pollaio) non aventi rilevanza ai fini della stima immobiliare in quanto di dimensioni e caratteristiche trascurabili.

4) Foglio 9 part. <<omissis>> sub. 7: Unità abitativa posta al piano terra interamente allo stato grezzo, priva di finiture, impianti e serramenti.

5) Foglio 9 part. <<omissis>> sub. 8: Unità abitativa posta al piano primo composta da ingresso, ampio soggiorno con cucina e terrazzo, disimpegno, due bagni e tre camere da letto, completamente ristrutturato e mai abitato in complessivo buono stato di conservazione e mantenimento.

6) Foglio 9 part. <<omissis>> e <<omissis>>: Piccole rate di terreno e componenti la corte urbana di complessivi 108 mq, poste lungo il confine nord.

**al Catasto del Comune di Corciano (PG) :**



Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	rendita
9	-	1	C/6	1	149 mq	€ 277,03
9	-	5	A/7	2	5 vani	€ 322,79
9	-	6	BCNC	-	-	-
9	-	7	F/3	-	-	-
9	-	8	A/7	2	6,5 vani	€ 419,62
9	-	-	Terreno	2	75 are	€ 0,06
9	-	-	Terreno	3	33 are	€ 0,09

**Confini :**

<<omissis>><<omissis>><<omissis>>, viabilità pubblica.

10 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

**Localizzazione urbana**

Il fabbricato si trova nell'abitato della piccola frazione di Le Cupe, in zona di Completamento "B" a carattere prevalentemente residenziale, dove si accerta la presenza di villette singole. Dal punto di vista della posizione è collocato a circa 8 km dall'innesto SS raccordo autostradale 6 Perugia - Bettolle e a circa 10 km dalla cittadina di Corciano. Le finiture dell'edificio sono di buon livello e qualità, buono è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'intera costruzione.

**Determinazione delle consistenze – SUB. 1 e Rimessa abusiva**

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.



Garage (P. S1.)	149,00	165,00	n	discreto
-----------------	--------	--------	---	----------

Rimessa (P. S1.)	121,00	135,00	n	discreto
------------------	--------	--------	---	----------

<b>TOTALI (Piano S1)</b>	<b>270,00</b>	<b>300,00</b>	<b>(non residenziale)</b>	
--------------------------	---------------	---------------	---------------------------	--

Determinazione delle consistenze – SUB. 5 app. Piano 2°

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
-------------	-----------	------------	--------	----------

LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
--------	----------	-------	--	--------

Sogg-cucina	36,00	41,00	s/n	discreto
-------------	-------	-------	-----	----------

Terrazzo 1	5,70	5,70	s/n	discreto
------------	------	------	-----	----------

Terrazzo 2	17,50	17,50	s/n	discreto
------------	-------	-------	-----	----------

Camera 1	10,47	12,00	s/n	discreto
----------	-------	-------	-----	----------

Camera 2	16,20	17,40	s/n	discreto
----------	-------	-------	-----	----------

Camera 3	16,61	18,75	s/n	discreto
----------	-------	-------	-----	----------

Disimpegno	5,80	6,45	s/n	discreto
------------	------	------	-----	----------

Bagno	5,04	5,90	s/n	discreto
-------	------	------	-----	----------

<b>TOTALI (Sub. 5)</b>				
------------------------	--	--	--	--

<b>TOTALI (abitativo)</b>	<b>90,12</b>	<b>101,50</b>		
---------------------------	--------------	---------------	--	--

<b>TOTALI (terrazzi)</b>	<b>23,20</b>	<b>23,20</b>		
--------------------------	--------------	--------------	--	--

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

**Determinazione delle consistenze – SUB. 7 (grezzo)**

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
-------------	-----------	------------	--------	----------

LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
--------	----------	-------	--	--------

Sup. vani PT	106,27	116,41	s/n	grezzo
--------------	--------	--------	-----	--------

<b>TOTALI (Sub. 7)</b>				
------------------------	--	--	--	--



**TOTALI (stato grezzo)      106,27      116,41**

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

**Determinazione delle consistenze – SUB. 8 app. Piano 1°**

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
-------------	-----------	------------	--------	----------

LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
--------	----------	-------	--	--------

Ingresso	8,30	8,60	s/n	buono
----------	------	------	-----	-------

Sogg-pranzo	42,50	48,50	s/n	buono
-------------	-------	-------	-----	-------

Terrazzo	25,90	25,90	s/n	buono
----------	-------	-------	-----	-------

Cucina	4,50	5,90	s/n	buono
--------	------	------	-----	-------

Camera 1	17,21	18,35	s/n	buono
----------	-------	-------	-----	-------

Camera 2	11,55	13,20	s/n	buono
----------	-------	-------	-----	-------

Camera 3	16,38	19,30	s/n	buono
----------	-------	-------	-----	-------

Disimpegno	11,41	12,50	s/n	buono
------------	-------	-------	-----	-------

Bagno 1	5,07	6,00	s/n	buono
---------	------	------	-----	-------

Bagno 2	3,89	5,05	s/n	buono
---------	------	------	-----	-------

**TOTALI (Sub. 8)**

**TOTALI (abitativo)      120,81      137,40**

**TOTALI (terrazzi)      25,90      25,90**

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

**Determinazione delle consistenze – Tettoia abusiva**

DESCRIZIONE	SUP.(MQ.)	SUP. (MQ.)	ESPOS.	STATO DI
-------------	-----------	------------	--------	----------

LOCALI	CALPEST.	COMM.		MANUT.
--------	----------	-------	--	--------



Tettoia (PT)	47,35	47,35	s/n	buono
--------------	-------	-------	-----	-------

<b>TOTALI (Tettoia)</b>	<b>47,35</b>	<b>47,35</b>		
-------------------------	--------------	--------------	--	--

\*\*\*\*\*^^^\*\*\*\*\*

### 11 - CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI

Il C.T.U. ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico comparativo, procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi. Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona del comune di Corciano, frazioni e comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Per la determinazione del valore degli immobili si è proceduto come di seguito specificato:

- si sono eseguite le effettive e necessarie misurazioni dei beni;
- si è stabilito il valore unitario della fabbricato in base ai prezzi effettivamente pagati nella zona per beni con caratteristiche simili;
- si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi;

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

- la consistenza del fabbricato è riferita alla "superficie commerciale" ed è stata determinata sulla base della norma UNI 10750, ed alla quale si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria.
- la consistenza dell'unità immobiliare è stata desunta sulla base dei rilievi effettuati sul posto dal sottoscritto;



- i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti, finiture e tutto quant'altro compreso nel bene;

- per la valutazione del fabbricato il C.T.U. ha adottato il parametro di misura "metro quadrato";

Lo scrivente CTU fa inoltre presente che nella determinazione del valore del compendio immobiliare, lo stesso è andato a scorporare il prezzo di una eventuale presentazione di pratica edilizia di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1/2015, per la regolarizzazione degli abusi e delle difformità presenti.

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza, oltre che dell'attuale congiuntura economica e di mercato nel settore edilizio che ne hanno determinato una flessione, sia in termini di atti di compravendite effettuati nell'ultimo periodo, sia, conseguentemente nel prezzo unitario degli immobili. Sulla base di tutto quanto sopra riportato il C.T.U. esprime di seguito la propria valutazione degli immobili, con riferimento al precedente capitolo delle consistenze.:

#### STIMA LOTTO UNICO

Abitativo (P.1.)	mq. 137,40	x	€/mq. 750,00	=	€ 103.050,00
Terrazzi (P.1.)	mq. 25,90	x	€/mq. 300,00	=	€ 7.770,00
Abitativo (P.2.)	mq. 101,50	x	€/mq. 700,00	=	€ 71.050,00
Terrazzi (P.2.)	mq. 23,20	x	€/mq. 300,00	=	€ 6.960,00



Grezzo (P.T.) mq. 116,41 x €/mq. 350,00 = € 40.743,50

Garage (P.S1.) mq. 165,00 x €/mq. 300,00 = € 49.500,00

Rimessa (P.S1.) mq. 135,00 x €/mq. 250,00 = € 33.750,00

Tettoia (P.T.) mq. 47,35 x €/mq. 250,00 = € 11.837,50

**Sommano Complessivamente € 324.661,00**

*Detrazione costi per la sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 154 L.R. 1/2015*

*(sanzioni amministrative, diritti di segreteria e spese tecniche)* € **- 15.000,00**

*Detrazione costi per variazione catastale*

*(diritti di segreteria e spese tecniche)* € **- 1.500,00**

**VALORE LOTTO arrotondato € 308.000,00**

Con riferimento all'analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il valore **della quota pignorata è pari ad € 308.000,00** (diconsi euro trecentoottomila/00), rappresenta il prezzo per la base d'asta attribuito al lotto unico da indicare nel bando di vendita.

\*\*\*^\*\*\*

12 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.

ALLE PARTI

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare, a mezzo plico raccomandato, al creditore ed al soggetto esecutato, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute postali che si allegano in copia alla sola relazione tecnica inviata telematicamente al Tribunale di Perugia – Esecuzioni Immobiliari.



\*\*\*\*\*

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Assisi, 24/10/2025

ALLEGATI:

“1” – Verbale Inizio Operazioni Peritali;

“2” – Riscontro Ufficio Anagrafe;

“3” – Riscontro Agenzia delle Entrate;

“4” – Atto di Provenienza;

“5” – Concessioni Edilizie;

“6” – Documentazione fotografica;

“7” – Elaborato Planimetrico;

“8” – Visure e Planimetrie Catastali;

“9” – Estratto di Mappa;

“10” – Visure Ipotecarie;

“11” – individuazione abusi;

“12” – Copia ricevute di trasmissione alle parti;

Il C.T.U.

Geom. Ursini Giacomo

