

NOTA
LA PRESENTE PERIZIA SOSTITUISCE
LA PRECEDENTE
DATATA 06/08/2025
DEPOSITATA IL 14/08/2025

(restano validi tutti gli allegati già depositati)



TRIBUNALE DI PERUGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.N. 187/2024

Giudice dell'Esecuzione **Dott.ssa SARA FIORONI**

promossa da

PRISMA SPV SRL

DOVALUE SPA

(giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it)

contro

<<omissis>>

<<omissis>>



Il Perito Geom. Stefano Longetti






RELAZIONE PER STIMA DI IMMOBILI

Con propria ordinanza del 19/09/2024 il Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Sara Fioroni**, nominava consulente esperto nel procedimento sopra richiamato, il sottoscritto Geom. Stefano Longetti, libero professionista con studio in Via Assisi n. 16 – 06084 Bettona (PG), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 3935 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 83.

In data 23/09/2024 con comunicazione telematica indirizzata al Tribunale di Perugia, il sottoscritto accettava l'incarico prestando il giuramento di rito, con l'incombenza di rispondere al seguente quesito:

“Provvede 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, art. 599 co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente esaminati gli atti del procedimento ed ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali

PROVVEDA

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) 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;



12) a valutare, 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;

13) 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;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) 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;

17) 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 entro il giorno 09/06/2025, ovvero almeno trenta giorni prima dell'udienza di rinvio fissata al 08/07/2025.

Accettato l'incarico, il sottoscritto procedeva 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 richieste presso i vari uffici (Agenzia delle Entrate, Comune di Corciano ect) della documentazione tecnica ed amministrativa relativa al fabbricato allegata alla presente relazione. Di seguito si riportano brevemente le operazioni peritali effettuate in ordine cronologico.

In data 23/09/2024, il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Perugia – Territorio, le planimetrie catastali degli immobili ed altra documentazione catastale per verificare la rispondenza e la correttezza della documentazione depositata in atti con lo stato attuale



dell'immobile. (Allegati n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8)

In data 23/09/2024, il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Perugia tramite comunicazione pec, di essere informato circa l'esistenza di contratti stipulati dell'esecutato relativamente ai beni oggetto della procedura. Dalle ricerche effettuate, non sono emersi contratti di affitto registrati riguardanti le unità immobiliari in questione. (Allegati n. 10)

In data 14/10/2024, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Corciano (PG) per verificare chi effettivamente risiedesse all'interno dell'immobile. Dalle ricerche effettuate, all'interno dell'immobile, risultano risiedere due nuclei familiari:

- nel primo nucleo è il sig. Taborchi Dante (esecutato) residente in Corciano Via F.lli Cairoli n. 1;

- nel secondo nucleo risiedono la sig.ra <<omissis>> (esecutata) insieme al figlio <<omissis>> ed alla madre <<omissis>> (esecutata);

In data 16/10/2024, come comunicato tramite lettera raccomandata all'esecutato e pec agli altri soggetti interessati alla procedura, mi sono recato presso l'immobile per effettuare l'inizio delle operazioni peritali.

Arrivato sul posto insieme al custode, avvertivamo della nostra presenza suonando il campanello posto all'accesso della proprietà, dopo alcuni minuti, un signore (non identificato) ci avvertiva che le sig.re <<omissis>> e <<omissis>> non erano in casa e pertanto con il



custode abbiamo deciso di rinviare l'accesso a data da definire.

In data 23/10/2024, il sottoscritto si è recato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Corciano (PG), per effettuare gli accertamenti urbanistici dell'immobile sottoposto alla procedura e per ordinare le copie della documentazione tecnica/amministrativa presente negli atti del comune. (Allegato da 29 a 36)

In data 06/02/2025, hanno avuto inizio regolarmente le operazioni peritali, presso l'immobile situato in Comune di Corciano (PG) Via Cairoli n. 1, alla presenza del sig. <<omissis>> ed il Custode (IVG di Perugia).

In tale occasione si è presa visione degli immobili pignorati, si è iniziato a fare una prima ricognizione sulla consistenza. Sono stati effettuati i rilievi metrici ed alcune riprese fotografiche che in parte si allegano alla presente relazione per documentare lo stato dei luoghi. Inoltre si è preso visione delle caratteristiche costruttive, dello stato di conservazione e della consistenza dell'immobile. (Allegato n. 11)

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:

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

[...] esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento, secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari,



comprensiva dei confini e all'identificazione catastale [...]

Dall'esame dell'atto di pignoramento (allegati n. 12 e 13) notificato all'esecutato in data 20/06/2024 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 23/07/2024 al n. 15540 di registro particolare e n. 20298 di registro generale favore di PRISMA SPV SRL con sede in Conegliano (TV) Via Vittorio Alfieri n. 1, c.f. 05028250263, il pignoramento è stato trascritto a carico dei seguenti soggetti:

- <<omissis>> nata a Foligno (PG) il 04/07/1967 per diritti di piena proprietà per 1/2 e per la nuda proprietà per 1/2;

- <<omissis>> nata ad Umbertide (PG) il 11/04/1939 per i diritti di usufrutto per 1/2;

sui seguenti immobili:

FABBRICATO AD USO ABITATIVO con corte annessa situato via Fratelli Cairoli n. 1 – Comune di Corciano (PG), censito al **Catasto**

Fabbricati Comune di Corciano (PG) :

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
41	<<omissis>>	2	C/7	U	59 mq	€ 10,66
41	<<omissis>>	4	A/2	2	5 vani	€
41	<<omissis>>	5	A/2	2	13,5 vani	335,70
						€ 906,38

N.B. La corte esterna è censita con il sub. 1 è stata censita in catasto come “bene comune non sensibile a tutti i subalterni”, pertanto deve essere considerata pertinenza dei subalterni sopra indicata.



I soggetti titolari dei diritti di proprietà sono i seguenti:

- <<omissis>> nata a Foligno (PG) il 04/07/1967 – piena proprietà per 1/2 e nuda proprietà per 1/2;
- <<omissis>> nata ad Umbertide (PG) il 11/04/1939 – usufrutto per 1/2;

L'intestazione catastale è corrispondente con la titolarità dei diritti spettanti agli esecutati;

*N.B. Al momento dell'iscrizione ipotecaria, gli immobili oggetto della perizia erano così identificati al **Catasto Fabbricati Comune di Corciano (PG) :**

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
41	<<omissis>>	2	C/7	U	59 mq	€ 10,66
41	<<omissis>>	3	A/2	2	5 vani	€ 335,7
41	<<omissis>>	16	A/2	2	13,5 vani	€ 906,38

La suddetta identificazione catastale non ha variato la consistenza degli immobili, in sostanza è stato aggiornato semplicemente il numero della particella e del subalterno.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

[...] 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 [...]

L'edificio è situato nel Comune di Corciano (PG) in Via Cairoli n. 1, all'interno del contesto urbano della zona industriale di "Taverne di



Corciano”, l’edificio è collocato in prossimità dell’incrocio tra la strada provinciale SP 319 ed il raccordo autostradale Perugia-Bettolle.

La zona attigua all’immobile è a carattere commerciale ed artigianale, completa di tutte le opere di urbanizzazioni principali e secondarie, nonché completa dei servizi pubblici principali.

La zona ove è situato l’edificio è ben collegata attraverso importanti vie comunicazione alla superstrada “Perugia-Bettona”, ed è distante circa 5 km dalla Città di Perugia.



L’immobile è costituito da una Villa indipendente con giardino pertinenziale, è realizzato su tre livelli di cui due fuori terra (piano terra e piano primo) ed uno al piano sottrada libero su un lato ed interrato sugli altri tre.

La corte esterna dell’edificio è completamente recintata, gli accessi sia pedonali che carrabili sono protetti da cancelli in ferro automatici.



L'accesso carrabile e pedonale alla corte dell'edificio, non avviene direttamente dalla via pubblica, ma avviene tramite il passaggio sulla particella n. 345 del fg. 41 e risulta essere di altra proprietà, (oggi intestata alla società D.B. SRL con sede in Perugia P.Iva 03228480541). Dalle ricerche effettuate presso la conservatoria non è stata rilevata alcuna costituzione di servitù di passaggio.

Dalle fotografie aeree reperite nel web, risulta evidente che detto accesso è esistente già dal 2000, si sottolinea inoltre che l'attuale passo di accesso è stato autorizzato dal Comune di Corciano (PG) con C.E. n. 8018 del 26/10/1993 su richiesta avanzata dal sig. <<omissis>> (all'epoca proprietario vedi Allegato n. 33);



(Foto aerea estratta dal sito della Regione Umbria "Passaggi nel tempo" anno 2000)

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

[...] 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 [...]

il pignoramento è stato trascritto a carico dei seguenti soggetti e per i diritti di seguito specificati, nel complesso per l'intera piena proprietà:

- <<omissis>> nata a Foligno (PG) il 04/07/1967 per diritti di piena proprietà per 1/2 e per la nuda proprietà per 1/2;

- <<omissis>> nata ad Umbertide (PG) il 11/04/1939 per i diritti di usufrutto per 1/2;

I diritti sugli immobili sono pervenuti ai soggetti sopra elencati con i seguenti titoli:

1. A <<omissis>> la quota dell'intero in nuda proprietà è pervenuta con verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 16/10/2012 numero di repertorio nn. 2903/2012 TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA, trascritto il 17/10/2012 ai nn. 23167/17457 da parte di <<omissis>>;

N.B. a margine della trascrizione risulta:

* ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 30147/4144 DEL 21/12/2016, derivante da inefficacia parziale del 18/11/2016 emesso da TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA numero di repertorio 4559/2016, con ordinanza ex art 702 bis cpc n. 298/2016 del 18/11/2016 (r.g. 2452/2015 – rep. 4559/2016) il Tribunale di Perugia ha dichiarato l'inefficacia nei confronti dell'impresa One Srl e della Unicredit SRL dell'atto di trasferimento immobiliare stipulato tra <<omissis>> e <<omissis>> come indicato in nota.



Sopravvenuta con la morte di <<omissis>> in data 27/12/2018 la quota di 1/2 di nuda proprietà per effetto del decesso cambia da 1/2 di nuda proprietà a 1/2 di piena proprietà;

2. A <<omissis>> la quota di 1/2 di piena proprietà è pervenuta con atto di permuta del 08/10/1992 repertorio 24106/4043 a rogito notaio Filippo Duranti di Perugia, trascritto il 28/10/1992 nn. 22067/16488 da parte di <<omissis>> nata a Magione il 20/02/1946;

3. Successivamente <<omissis>> e <<omissis>> donano ai figli <<omissis>> e <<omissis>> la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà (con riserva dell'usufrutto) con dell'atto di donazione a rogito notaio Filippo Duranti del 10/06/1993 repertorio n. 26970, trascritto a Perugia l' 01/07/1993 ai nn. 11544/8429;

4. Con atto di divisione a rogito Filippo Duranti del 10/06/1993 repertorio n. 26971, trascritto a Perugia l' 01/07/1993 ai nn. 11545/8430 il sig. <<omissis>> ha sciolto la comproprietà dei beni con sua sorella <<omissis>>, assegnandosi la quota di 1/1 di nuda proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione;

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

[...] 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 [...]

4.1. - Attualmente l'edificio è detenuto in possesso dagli esecutati;



4.2. - Verifiche presso Agenzia Entrate di Perugia:

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia non sono emersi contratti di affitto e controversie in genere legate all'immobile oggetto della procedura; (Allegato n. 9)

4.3. - Verifiche presso ufficio anagrafe del Comune di Corciano (PG):

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Corciano, l'edificio risulta occupato da due nuclei familiari:

- all'indirizzo Via F.lli Cairoli n. 1, risiede il sig. <<omissis>> (ex proprietario dell'edificio);

- all'indirizzo Via F.lli Cairoli n. 1 (interno 2), risiede la sig.ra <<omissis>>, la sig.ra <<omissis>> ed il figlio di quest'ultima <<omissis>>; (Allegato n. 10)

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

[...] individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente [...]

Dall'esame della documentazione in atti e dalla verifica effettuata dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia, i beni pignorati, risultano avere i seguenti gravami:

5.1. – Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

a) dei vincoli di tipo urbanistico previsti nel PRG vigente del Comune di Corciano (PG).



5.2. – 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:

a) Trascrizione del 25/09/2015 derivante da REVOCA ATTI

SOGGETTI A TRASCRIZIONE registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al n. 14713 del registro particolare e n. 20005 del registro generale con la quale l’impresa ONE SRL con sede in Verona ha richiesto presso il Tribunale di Perugia la revoca del verbale di separazione tra i coniugi <<omissis>> (assegnataria dei beni oggetto del pignoramento) e <<omissis>>. (allegato 16)

b) ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 21/12/2016

registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al n. 4144 del registro particolare e n. 30147 del registro generale, derivante da inefficacia parziale del 18/11/2016 emesso da Tribunale di Perugia numero di repertorio n. 4559/2016 con Ordinanza ex art. 702 bis cpcp n. 298/2016 del 18/11/2016 (r.g. 2452/2015 – rep. 4559/2016) il Tribunale di Perugia ha dichiarato l’inefficacia dei confronti dell’impresa One Srl e Unicredit SRL dell’atto - verbale di separazione - di trasferimento immobiliare stipulato tra <<omissis>> e <<omissis>>. (allegato 17)

c) Iscrizione derivante da ipoteca volontaria iscritta al particolare

n. 9079 del 23/12/2003 per € 200.000,00 a favore della Banca dell’



Umbria 1462 S.p.A con sede in Perugia, contro <<omissis>> (per la nuda proprietà), <<omissis>> e <<omissis>> (per l'usufrutto) in virtù dell' atto a rogito notaio Filippo Duranti di Perugia del 18/12/2003 repertorio n. 44820, iscritta sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Corciano (PG) al foglio n. 41 part. 55 sub. 2, 3 e 16; (Allegato n. 19)

d) Iscrizione derivante da ipoteca volontaria iscritta al particolare n. 4380 del 18/05/2007 per € 175.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.p.a. con sede in Fabriano (AN), contro <<omissis>> (per la nuda proprietà), <<omissis>> e <<omissis>> (per l'usufrutto) in virtù dell' atto a rogito notaio Mariarosaria Russo di Perugia del 17/05/2007 repertorio n. 7862, iscritta sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Corciano (PG) al foglio n. 41 part. 55 sub. 2, 3 e 16 e relativa corrispondenza della particella al catasto terreni n. 308; (Allegato n. 20)

e) Iscrizione derivante da ipoteca volontaria iscritta al particolare n. 2776 del 16/06/2011 per € 200.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.p.a. con sede in Fabriano (AN), contro <<omissis>> (per la nuda proprietà), <<omissis>> e <<omissis>> (per l'usufrutto) in virtù dell' atto a rogito notaio Mariarosaria Russo di Perugia del 10/06/2011 repertorio n. 10796/2314, iscritta sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Corciano (PG) al foglio n. 41 part. 308 sub. 1, 2 e 3 e



relativa corrispondenza della particella al catasto terreni n. 308;
(Allegato n. 21)

f) Iscrizione derivante da ipoteca giudiziale (decreto ingiuntivo)

iscritta al particolare n. 4089 del 04/12/2015 per € 60.000,00 a favore della banca MARCHE MUTUI 5 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), contro <<omissis>>, iscritta sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Corciano (PG) al foglio n. 41 part. 308 sub. 1, 2, 3 e relativa corrispondenza della particella al catasto terreni n. 308; (Allegato n. 18)

g) Iscrizione derivante da ipoteca in rinnovazione iscritta al

particolare n. 3730 del 23/11/2023 (inizialmente iscritta al

particolare n. 9079 del 23/12/2003) per la concessione di €

200.000,00 a favore della Banca dell' Umbria 1462 S.p.A con sede in

Perugia, contro <<omissis>> (per la nuda proprietà), <<omissis>> e

<<omissis>> (per l'usufrutto) in virtù dell' atto a rogito notaio

Filippo Duranti di Perugia del 18/12/2003 repertorio n. 44820, iscritta

sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Corciano (PG) al

foglio n. 41 part. 55 sub. 2, 3 e 16 – oggi, gli immobili, avendo

modificato la numerazione catastale sono così identificati : foglio n.

41 particella n. 308 sub. 2, 4 e 5; (Allegato n. 22)

h) Trascrizione del 20/06/2017 derivante da Pignoramento

registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Perugia al n. 10719 del registro particolare e n. 15574 del registro

generale, contro <<omissis>> per la quota di 1/1 di nuda proprietà



iscritto a favore di “UNICREDIT S.p.A.” con sede in Roma sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Corciano (PG) al foglio n. 41 part. 308 sub. 3 ed altri beni situati in Comune di Umbertide (PG) i quali non fanno parte della presente esecuzione; (Allegato n. 24)

i) Trascrizione del 23/07/2024 derivante da Pignoramento registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al n. 15540 del registro particolare e n. 20928 del registro generale, derivante atto di precetto notificato in data 25/06/2024 a <<omissis>> e <<omissis>>, iscritto a favore di “PRISMA SPV SRL” con sede in Conegliano (TV) sui beni censiti al catasto fabbricati del Comune di Corciano (PG) al foglio n. 41 part. 308 sub. 2, 4 e 5; (Allegato n. 23)

5.3. – Vincoli a favore dell’acquirente:

a) Diritto di passaggio carrabile e pedonale.

L’accesso all’immobile avviene attraverso una rata di terreno di altra proprietà. Detto terreno rappresenta l’unico accesso alla proprietà e si estende dall’attuale cancello carrabile e pedonale fino alla strada pubblica per una profondità di circa mt. 15,00 e per una larghezza di circa mt. 7,00.

Dalle ricerche effettuate, risulta che il passo d’accesso è stato autorizzato dal comune di Corciano con Concessione Edilizia n. 8018 del 26/10/1993 e utilizzato già a partire dall’anno 2000 desumibile dalle foto aeree;





(Foto dello stato attuale)

Il passo di accesso fa parte di una particella di maggior consistenza censita al catasto fabbricati del Comune di Corciano (PG) al foglio n. 41 part. n. 345 di altra proprietà;



Foto passo d'accesso alla data del 2008 (fonte: google maps street view)

5.4. - Ulteriori indagini

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei gravami a tutto il 31/07/2025, rilevando che nessun'altra restrizione, oltre a quelle sopra riportate è stata trascritta a carico dell'esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 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;

Lo scrivente precisa che non vi è condominio costituito e pertanto non sussistono spese condominiali pendenti.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N. 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) [...]

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:

a) Dal 08/10/1992 al 10/06/1993



- <<omissis>> **proprietario per 1/2**

- <<omissis>> **proprietaria per 1/2**

a seguito di Atto di permuta del 08/10/1992 a rogito del notaio Filippo Duranti di Perugia repertorio n. 24106 raccolta 4043, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 28/10/1992 ai numeri 22067/16488, con il quale divennero proprietari degli immobili oggetto della perizia per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà i sig.ri <<omissis>> e <<omissis>>. (Allegato n. 25)

b) Dal 10/06/1993 al 10/06/1993

- <<omissis>> **Settimio usufruttuario per 1/2**

- <<omissis>> **usufruttuario per 1/2**

- <<omissis>> **nudo proprietario per 1/2**

- <<omissis>> **proprietaria per 1/2**

a seguito di Atto di donazione del 10/06/1993 a rogito del notaio Filippo Duranti di Perugia repertorio n. 26970, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 01/07/1993 ai numeri 11544/8429, con il quale i sig.ri <<omissis>> e <<omissis>> donano riservandosi l'usufrutto ai propri figli <<omissis>> e <<omissis>> la quota di 1/2 ciascuno di nuda proprietà, relativa agli immobili della presente perizia. (Allegato n. 26)

c) Dal 10/06/1993 al 16/10/2012

- <<omissis>> **usufruttuario per 1/2**

- <<omissis>> **usufruttuaria per 1/2**



- <<omissis>> **nudo proprietario per 1/1**

a seguito di Atto di divisione del 10/06/1993 a rogito del notaio Filippo Duranti di Perugia repertorio n. 26971, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 01/07/1993 ai numeri 11545/8430, con il quale il sig. <<omissis>> scioglie la comproprietà con la sorella <<omissis>> e diviene nudo proprietario per la quota di 1/1 dei beni oggetto della presente perizia. (Allegato n. 27)

d) Dal 16/10/2012 al 27/12/2018

- <<omissis>> **usufruttuario per 1/2**

- <<omissis>> **usufruttuaria per 1/2**

- <<omissis>> **nuda proprietaria per 1/1**

a seguito di Verbale di separazione consensuale con assegnazione dei beni del 16/10/2012 emesso dal Tribunale di Perugia numero di omologa 2903/2012, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 17/10/2012 nn. 23167/17457 con il quale la sig.ra <<omissis>> acquisisce l'intera nuda proprietà degli immobili oggetto della perizia. (Allegato n. 28)

***ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 21/12/2016 registrata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia al n. 4144 del registro particolare e n. 30147 del registro generale, derivante da inefficacia parziale del 18/11/2016 emesso da Tribunale di Perugia numero di repertorio n. 4559/2016 con Ordinanza ex art. 702 bis cpcp n. 298/2016 del 18/11/2016 (r.g. 2452/2015 – rep.**



4559/2016) il Tribunale di Perugia ha dichiarato l'inefficacia dei confronti dell'impresa One Srl e Unicredit SRL dell'atto - verbale di separazione - di trasferimento immobiliare stipulato tra <<omissis>> e <<omissis>>. (allegato 17)

e) Dal 27/12/2018 all'attualità

- <<omissis>> **usufruttuaria per 1/2**

- <<omissis>> **proprietaria per 1/2 e nuda proprietaria per 1/2**

a seguito di Riunione di usufrutto in morte di <<omissis>> avvenuta in data 27/12/2018

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

[...] verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità [...]

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

- Concessione Edilizia n. 8018 del 26/10/1993; (allegato n. 33)

- Concessione Edilizia n. 8484 del 14/11/1994; (allegato n. 34)

- Concessione Edilizia n. 8996 del 13/01/1996; (allegato n. 35)

- Concessione Edilizia n. 568/00 del 22/01/2001; (allegato n. 32)

- Permesso di Costruire n. 25237/2003 del 09/02/2004 – Pratica Edilizia n. 475/03; (Allegato n. 31)

- Permesso di Costruire n. 964/2009 del 18/05/2009 - Pratica Edilizia



n. 75/2009P; (Allegato n. 30)

- DIA prot. 17500 del 03/06/2010 – Pratica Edilizia n.118/10D;

(allegato n. 36)

- CILA prot. 13336 del 04/04/2023 – Pratica Edilizia 60/23/CILA;

(Allegato n. 29)

L'unità immobiliare è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica.

8.1. - Giudizio di conformità edilizia

Dai rilievi effettuati dal sottoscritto confrontati con le autorizzazioni Edilizie reperite presso l'ufficio Tecnico del Comune di Corciano (PG) si è potuta riscontrare una concreta corrispondenza dell'edificio con i progetti approvati ad eccezione di un locale posto al piano interrato con funzione di intercapedine ma adibito a locale tecnico e lavanderia, detto locale è accessibile dall'ingresso interno dell'abitazione posto al piano sottostrada.(vedi schema allegato 37)

Inoltre è stata rilevata una non conformità alla Concessione Edilizia n. 8484/1994, relativa alla costruzione del porticato esterno, consistente nella mancata realizzazione del locale ripostiglio e spogliatoio.

Si precisa che due locali posti al piano sottostrada destinati urbanisticamente a fondo e ripostiglio sono utilizzati come soggiorno e camera.

Il fabbricato è sprovvisto del Certificato di Agibilità.

Si rileva presenza di umidità diffusa al piano interrato ed alcune infiltrazioni di acqua proveniente della copertura al piano secondo.



Si sottolinea che i locali abitati al piano sottostrada come il soggiorno, la camera, il retro cucina ect, hanno importanti problemi di ricambio d'aria non avendo affaccio direttamente sull'esterno.

I costi burocratici per spese tecniche ed amministrative per sanare gli abusi sopra elencati, sono evidenziati e decurtati nella stima del valore del lotto.

8.2. – Conformità catastale

Le planimetrie catastali del fabbricato depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia ufficio del Territorio, non sono conformi con lo stato di fatto dell'immobile per la mancata rappresentazione grafica dell'intercapedine al piano primo sottostrada lato sud e per la destinazione d'uso del soggiorno e della camera posti al piano sottostrada.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

[...] ad esprimere il proprio motivato parere, sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti [...]

Visto e considerato la natura, l'omogeneità del bene, la destinazione d'uso, l'accesso al bene ed il suo collocamento all'interno del lotto esistente, le particolari condizioni di accesso carrabili, soprattutto la collocazione della scala interna realizzata a "giorno" passante per i vari livelli dell'edificio mettendoli tutti in comunicazione diretta tra loro, ritengo opportuno procedere alla vendita del bene in unico lotto.

Nella remota ipotesi che si intendesse frazionare l'edificio in più parti immobiliari, oltre che al costo materiale per la divisione si andrebbe a



snaturare la peculiarità della costruzione così come concepita, andando a limitare oltremodo l'ingresso della luce e dell'aria nei vari livelli abitabili.

A conclusione lo scrivente propone la vendita degli immobili oggetto dell'esecuzione come **LOTTO UNICO**

RISPOSTA AL QUESITO N. 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.);

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA – RG. ES. IMM. N. 187/2024

- LOTTO UNICO -

Villa realizzata su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno al piano



sottostrada con tre lati liberi. L'edificio è libero su tutti i lati, circondato dalla corte pertinenziale completamente recintato.

L'accesso pedonale e carrabile avviene direttamente dalla via pubblica tramite una rata di terreno di altra proprietà (vedi capitolo 5.3). Gli accessi sono protetti da cancelli automatici.

L'edificio è di vecchissima realizzazione (anteriore al 1955), successivamente tra l'anno 1995 ed il 2000 è stato completamente ristrutturato ad ampliato.

La struttura portante dell'edificio originario è realizzata in muratura di pietrame, l'ampliamento è stato realizzato con struttura portante di cemento armato tamponato con blocchi in laterizio, i solai di interpiano sono realizzati in latero-cemento gettati in opera, la copertura è realizzata in pendenza padiglione nella parte incidente con la casa pre-esistente ed in piano per la parte dell'ampliamento. Il manto di copertura è realizzato con coppi e tegole in laterizio, i canali di gronda sono realizzati in rame. Esternamente l'edificio è completamente intonacato e tinteggio per la parte pre-esistente e rivestito a mattoncini in laterizio la parte di ampliamento.

I tre piani che compongono l'edificio sono destinati tutti a abitazione, l'ingresso principale avviene al piano primo sottostrada dal versante ovest dell'edificio.

Le finiture hanno caratteristiche pregevoli/signorili buono è lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero edificio ed area pertinenziale. (Foto allegate n. 11)



Le unità immobiliari sopra descritte sono così composte:

- **Appartamento (piano sottostrada sub. 4):** accessibile direttamente dalla corte esterna ha un proprio ingresso indipendente, si sviluppa per una superficie utile complessiva di circa mq. 125,00, è composto da monolocale con angolo cottura, un bagno, una camera, un soggiorno ed accessori comunicanti.

Di caratteristiche civili è il livello di finiture e mediocre è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare.

All'interno dell'appartamento si evidenziano particolari criticità legate a muffe o infiltrazioni di umidità.

Si sottolinea inoltre che il soggiorno collocato nel locale destinato ad ingresso e la camera collocata nel locale ripostiglio non hanno finestre per il ricambio d'aria ma soltanto vetrate fisse per l'ingresso della luce.

- **Appartamento (piano terra e primo sub. 5):** l'accesso avviene tramite il locale l'ingresso situato al piano sottostrada dal quale è possibile accedere sia all'appartamento al sub. 4 che al locale centrale termica, salendo la scala a giorno si accede al soggiorno dal quale è possibile entrare nella cucina e nella zona notte composta da due camere, due bagni ed accessori. L'appartamento del piano terra si sviluppa per una superficie utile di circa mq. 129,00;

Percorrendo l'intero soggiorno si accede di nuovo alla scala la quale sale al piano primo, conducendo all'altro appartamento



soprastante composto da soggiorno, cucina, tre camere deu logge, due bagni ed accessori. L'appartamento del piano terra si sviluppa per una superficie utile di circa mq. 125,00;

Si sottolinea che i locali soggiorno di entrambi i livelli non hanno un affaccio diretto sull'esterno in quanto entrambi si affacciano sulla scala "a giorno", avendo di fatto luce diretta dall'esterno ma scarsa ventilazione naturale;

Signorili e pregevoli è il livello di finiture e buono è lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'unità immobiliare.

- **Tettoia (piano sottostrada sub. 2):** collocata nelle immediate vicinanze dell'edificio è presente un importante portico realizzato in legno con copertura in legno e laterizio di pregevole fattura e finiture. Si sviluppa per una superficie di circa mq. 60,00 completamente pavimentata.

Gli immobili sopra descritti sono censiti **al Catasto Fabbricati**

Comune di Corciano (PG) :

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
41	<omissis>	2	C/7	U	59 mq	€ 10,66
41	<omissis>	4	A/2	2	5 vani	€ 335,70
41	<omissis>	5	A/2	2	13,5 vani	€ 906,38

Confini: L'immobile confina con strada pubblica a più lati, mappale n. 345 (società D.B. srl), mappale n. 307 (di più proprietari), salvo altri;

RISPOSTA AL QUESITO N. 10



[...] descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto

“descrizione analitica del (appartamento, capannone, ecc.),

“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 [...]

LOTTO UNICO – localizzazione urbana

Il fabbricato oggetto della stima è situato all'interno della zona

urbana/artigianale/commerciale di Corciano loc. taverne, posta in

prossimità della strada statale Perugia-Bettolle. Dista circa 1 km dal

raccordo autostradale e circa 5 km sia dal centro storico di Perugia che

da quello di Corciano. La zona circostante è completa dalle principali

urbanizzazioni. Vedi localizzazione geografica allegato n. 38.

Componenti edilizie generali degli appartamenti

Portone ingresso: Portoncino blindato ad un anta rivestito in legno

verniciato.

Porte interne: legno tamburato;

Finestre: alluminio con vetro termico;

Pavimenti interni: Parquet in legno;



Riv. Bagno/cucina: piastrelle in ceramica monocottura.

Impianti tecnologici

Televisivo: ricezione tv con impianto ad antenna.

Impianto elettrico: impianto residenziale sottotraccia, tipo tradizionale, tensione 220 V, adeguato alle vigenti normative;

Idrico: impianto idrico residenziale allacciato alla rete comunale.

Termico/sanitario: impianto autonomo alimentato con generatore a gas, diffusori a parete costituiti da elementi radianti in alluminio. (no valvole termostatiche)

Buono è lo stato di manutenzione e conservazione generale degli appartamenti al piano terra e primo, mentre mediocri sono le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare posta al piano sottostrada.

Ottimo e ricercato è il livello delle finiture interne, infissi esterni di buona qualità.

Determinazione della consistenza

TETTOIA AL PIANO SOTTOSTRADA (SUB. 2)

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>Stato di</i>
<i>locali</i>	<i>calpestabile</i>	<i>commerciale</i>		<i>manutenzione</i>
Porticato	60,00	30,00	n-o	ottima

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (SUB. 4)

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>esposizione</i>	<i>Stato di</i>
--------------------	------------------	------------------	--------------------	-----------------



locali calpestabile commerciale manutenzione

Monolocale	34,10	39,40	n-o	discreto
Ripostiglio	7,40	4,40	seminterrato	discreto
Dispensa	7,50	4,80	seminterrato	mediocre
Ingresso	7,30	9,00	n-o	discreta
Fondo	27,00	15,10	seminterrato	mediocre
Fondo	9,30	5,40	seminterrato	mediocre
Bagno	4,60	2,80	seminterrato	discreto
Fondo	25,10	14,00	seminterrato	mediocre
Fondo	6,70	3,60	seminterrato	mediocre
TOTALE	129,00	98,50		

APPARTAMENTO P. 1° SOTT. – TERRA E PRIMO (SUB. 5)

Descrizione Sup. (mq) Sup. (mq) esposizione Stato di
locali calpestabile commerciale manutenzione

P. 1° Sottost

Ingresso	17,00	17,00	n-o	buono
<u>Piano Terra</u>				
Soggiorno	54,70	71,40	ovest	buono
Cucina	12,80	14,85	nord	buono
w.c.	2,10	2,60		buono
disimpegno	9,80	10,20		buono
ripostiglio	3,40	4,50		buono
Camera	15,40	17,40	sud	buono
Guardaroba	7,10	8,90	sud-est	buono



Bagno	5,60	7,70	est	buono
-------	------	------	-----	-------

Camera	14,30	17,10	nord	buono
--------	-------	-------	------	-------

Bagno	5,80	7,30	est	buono
-------	------	------	-----	-------

Piano Primo

Soggiorno	35,50	40,40	ovest	buono
-----------	-------	-------	-------	-------

Camera	19,30	21,50	sud-ovest	buono
--------	-------	-------	-----------	-------

Cucina	10,90	13,10	nord	buono
--------	-------	-------	------	-------

Camera	17,20	20,70	nord	buono
--------	-------	-------	------	-------

Loggia	2,60	1,00	nord-est	buono
--------	------	------	----------	-------

Ripostiglio	5,20	6,70	est	buono
-------------	------	------	-----	-------

Camera	11,60	13,90	sud-est	buono
--------	-------	-------	---------	-------

Loggia	2,60	1,00	sud-est	buono
--------	------	------	---------	-------

Ripostiglio	8,50	10,70	sud	buono
-------------	------	-------	-----	-------

Bagno	14,90	16,90	sud	buono
-------	-------	-------	-----	-------

Disimpegno	9,30	10,00		
------------	------	-------	--	--

TOTALE	266,20	396,00		
---------------	---------------	---------------	--	--

CORTE	1.380,00			
--------------	-----------------	--	--	--

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

[...] 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, [...]

Lo scrivente per attribuire il valore agli immobili ha scelto i seguenti



criteri :

- Valore di comparazione o *Market Comparison Approach*.

Dalle verifiche e ricerche effettuate nel territorio circostante agli immobili oggetto della perizia, non sono stati reperiti atti notarili di compravendita stipulati negli ultimi due anni che trattassero edifici simili. Per questo motivo non è possibile applicare il criterio di stima sopra indicato, pertanto si procederà all'attribuzione del valore mediante la stima di seguito indicata

- Sintetica comparativa attribuendo il valore di mercato, è possibile applicare detto criterio procedendo con l'assunzione informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Perugia e Corciano, 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 suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione d'uso;
- si è stabilito il valore unitario di ciascuna porzione omogenea 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:



- le consistenze dei fabbricati sono riferite alla “superficie commerciale” e sono state determinate sulla base della norma UNI 10750, ed alla quale si è uniformata la Borsa Immobiliare dell’Umbria.

- la consistenza dei terreni è stata desunta sulla base delle cartografie dei progetti depositati in comune a Corciano (PG) nonché dai 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 e tutto quant’altro compreso nel bene;

- la valutazione è stata effettuata i valori espressi per gli immobili tengono conto dello stato di manutenzione generale del fabbricato ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant’altro compreso nel bene;

- per la valutazione dei fabbricati e delle corti pertinenziali ai fabbricati si è adottato il parametro di misura “metro quadrato”;

Sulla base di tutto quanto sopra riportato il sottoscritto esprime di seguito la propria valutazione degli immobili, con riferimento alla formazione dei lotti di cui al precedente capitolo 9 e della consistenza del capito 10 :

VALUTAZIONE

Appartamento (Piano Sottostrada – sub. 4)

mq. 98,50 x €/mq. 1.000,00 = € 98.500,00

Abitazione (Piano Sottostrada, Terra e Primo – sub. 5)



mq. 396,00 x €/mq. 1.400,00 = € 554.400,00

Tettoia (Piano sottostrada – sub. 2)

mq. 30,00 x €/mq. 1.400,00 = € 42.000,00

Corte esterna (Piano Piano Terra / sottostrada – sub. 1)

mq. 1.380,00 x €/mq. 50,00 = € 69.000,00

Detrazione costi per sanzioni amministrative, diritti di segreteria, spese tecniche, certificazioni e collaudi necessari:

- per l'ottenimento dell'agibilità € - 16.500,00
- per la sanatoria edilizia del locale tecnico € - 8.500,00
- per la Sanatoria strutturale (VDS) € - 7.500,00
- per gli aggiornamenti catastali € - 3.500,00

Sommano Complessivamente € 727.900,00

VALORE LOTTO UNICO - € 727.900,00

Con riferimento all'analisi analitica sopra esposta, si può stabilire che il valore **della quota pignorata è pari ad € 727.900,00** (diconsi euro settecentoventisettemilanovecento virgola zero), da quanto sopra determinato ne consegue che in base alle quote di proprietà il valore del fabbricato dovrà essere ripartito come segue:

- € 655.110,00 spettante alla sig.ra <<omissis>> per i diritti di piena proprietà per 1/2 e di nuda proprietà per 1/2;
- € 72.790,00 spettante alla sig.ra <<omissis>> i diritti di usufrutto pari ad 1/2;

Il prezzo di € 727.900,00 (diconsi euro settecentoventisettemilanovecento virgola zero), rappresenta il prezzo



per la base d'asta attribuito al lotto da indicare nel bando di vendita.

Inoltre si fa presente che l'immobile non è comodamente divisibile per una eventuale divisione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

[...]. 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 [...]

Vedi allegato n. 11, 1, 6, 7, 8, 14,29, 30, 31, 32, 36

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

[...] ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori precedenti ed intervenuti [...]

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare, a mezzo plico raccomandato al debitore esecutato e mezzo pec creditore precedente, copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati, come da copia delle ricevute postali e pec che si allegano in copia.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Passaggio di Bettona, 16/09/2025

ALLEGATI:

1. visure catastali
2. visura 308-2 storica;



3. visura 308-4 storica;

4. visura 308-5 storica;

5. Elaborato Planimetrico;

6. planimetria 41-308-2;

7. planimetria 41-308-4;

8. planimetria 41-308-5;

9. Riscontro AdE;

10. Verifiche Anagrafe - Stati di Famiglia;

11. FOTO;

12 - pignoramento notificato;

13. PIGNORAMENTO – NOTA;

14. Mappa catastale;

16. TRASCR. REG. PART. 14713-2015 SU PERUGIA – NOTA;

17. ANNOTAZIONE. REG. PART. 4144-2016 – NOTA;

18. ISCR. REG. PART. 4089-2015 SU PERUGIA – NOTA;

19. ISCR. REG. PART. 9079-2003 SU PERUGIA – NOTA;

20. ISCR. REG. PART. 4380-2007 SU PERUGIA – NOTA;

21. ISCR. REG. PART. 2776-2011 SU PERUGIA – NOTA;

22. ISCR. REG. PART. 3730-2023 SU PERUGIA – NOTA;

23. TRASCR. REG. PART. 15540-2024 SU PERUGIA – NOTA;

24. TRASCR. REG. PART. 10719-2017 SU PERUGIA – NOTA;

25. TRASCR. REG. PART. 16488-1992 SU PERUGIA – NOTA;

26. TRASCR. REG. PART. 8429-1993 SU PERUGIA – NOTA;

27. TRASCR. REG. PART. 8430-1993 SU PERUGIA – NOTA;



28. TRASCR. REG. PART. 17457-2012 SU PERUGIA – NOTA;

29. CILA 60-2023;

30. PDC 964-2009;

31. PDC 25237-2004;

32. C.E 568-2000;

33. C.E. 8018-1993;

34. C.E. 8484-1994;

35. C.E. 8996-1996;

36. DIA 118-2010;

37. Planimetria opere da sanare;

38. Localizzazione Geografica;

39. Ricevute invio perizia alle parti;

L'Esperto

Geom. Stefano Longetti




