



*Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti*  
*Agronomo - Geometra*

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

*terza sezione civile*

All'III.mo Giudice dell'esecuzione **Dr.ssa Sara Fioroni**

Esecuzione immobiliare n. 222/2024 R.G. Es.

promossa da

**ANGERA SECURITISATION S.R.L.**

**e per essa la procuratrice mandataria**

**DOVALUE S.P.A.**

Difesa dall'Avv. Roberto Malizia

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con propria ordinanza notificata in data 3.10.2024, il Giudice dell'esecuzione, Dr.ssa Sara Fioroni, nominava esperto stimatore, nel procedimento sopra emarginato, il sottoscritto Dr. Giovanni Alberti, agronomo e geometra libero professionista, con studio in Perugia via M. Angeloni n. 80/B, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 584 ed



all'albo dei C.T.U. del Tribunale della stessa città.

In data 4 ottobre 2024, il sottoscritto, quale esperto stimatore, depositava telematicamente propria dichiarazione di accettazione dell'incarico ricevuto.

Allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

**“FORMULA**

***di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere:***

1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui l'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o idonei;*

2) *Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo di posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

3) *Provveda quindi*  
*- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza,*



evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

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

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

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare



riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

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

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
  - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);



*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali cause in corso;*

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

*- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro*



caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E., di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi



*intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL*

*(appartamento, capannone, ecc. ) con riferimento alla*

*lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo*

*"identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub*

*2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna*

*utile, la composizione interna; ad indicare in formato*

*tabellare, per ciascun locale, la superficie netta , il*

*coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della*

*superficie commerciale, la superficie commerciale*

*medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad*

*indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche*

*strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun*

*immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione,*

*porta 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.);*

*- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo,*

*livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali*

*pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato*

*sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti*

*titoli;*



- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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



*tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascuna cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.*

*- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

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



*dichiarazioni di terzo occupante;*

*- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*

*- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*

*- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare*



*gravità – ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall’elenco degli esperti estimatori.”*

Ricevuto l’incarico il tecnico procedeva all’analisi della documentazione contenuta nel fascicolo d’Ufficio telematico verificandone la completezza.

Il tecnico procedeva, come da incarico conferitogli, a comunicare, la data ed il luogo dell’Inizio delle Operazioni Peritali, a tutti gli interessati al procedimento, e precisamente, a mezzo PEC (allegato n. 1) ai legali del creditore procedente ed all’IVG ed a mezzo raccomandata A/R (allegato n. 2), agli esecutati. In detta comunicazione si fissava, l’Inizio delle Operazioni Peritali, per il giorno 20 febbraio 2025, ore 9.00, presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Perugia, strada S. Lucia Canetola n. 29-33.

Alla data suddetta erano presenti all’accesso lo scrivente tecnico, ~~la scrivente~~ ed il delegato per l’I.V.G. di Perugia. In tale occasione si prendeva visione dell’appartamento facente parte della palazzina sita in strada S. Lucia Canetola civico n. 33, effettuando i necessari rilievi tecnici e fotografici. Non era possibile effettuare un accesso agli altri immobili pignorati e di conseguenza si rinviava a nuova data per tale incombenza.

Lo scrivente effettuava un accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Perugia al fine di visionare e richiedere le autorizzazioni urbanistiche rilasciate per gli immobili pignorati.

Si è inoltre effettuato un accesso telematico presso l’Agenzia



delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi catastali e Servizio Pubblicità Immobiliare. Tale attività è stata finalizzata all'acquisizione della necessaria documentazione tecnica ed amministrativa di cui successivamente si dirà in modo approfondito.

Espletati tali ulteriori accertamenti, previo contatto telefonico con la ~~\_\_\_\_\_~~, si concordava la ripresa delle operazioni peritali, comunicata alle altre parti a mezzo P.E.C. (allegato n. 3).

Si fissava la data del 3 giugno 2025, alle ore 9.00, presso i beni in Perugia, via dell'Arcoiaio, per poi proseguire presso gli ulteriori beni pignorati ancora da visionare in strada Santa Lucia Canetola n. 29.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione contenuta in atti e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto tecnico è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI  
ED EVENTUALI VARIAZIONI INTERVENUTE**

I beni immobili oggetto della presente valutazione vengono come di seguito individuati nell'atto di pignoramento a firma dell'Avv.

Roberto Malizia:

***“DICHIARA***

***Di voler sottoporre ad esecuzione forzata i seguenti immobili  
come di seguito indicati:***

***Quota di ½ di proprietà del ~~\_\_\_\_\_~~ nato ~~\_\_\_\_\_~~***





*foglio 233, particella 1150; subalterno 46;- Fabbricato in*

*Perugia, Via San Galigao sc, cat. F1, piano T, censito al NCEU*

*al foglio 233, particella 1150, subalterno 48; - Fabbricato in*

*Perugia; Via dell'Arcoiaio .n. 9, cat. Cl , cl. 7, consistenza 127*

*metri quad i, piano T, rendita € 2.138,23, censito al NCEU al*

*foglio 233, particella 1150, subalterno 61;- Terreno.in Perugia,*

*semin arbor, cl. 2, consistenza 14 are 65 centiare, Reddito*

*Dominicale € 6,05 Reddito Agrario € 6,81, censito al NCT al*

*foglio 13, particella 1405, -Terreno in Perugia, bosco •ceduo,*

*cl.2, consistenza 1 are 55 centiare, Reddito Dominicale € 0,08*

*Reddito Agrario € 0,02, censito al NCT al foglio 192, particella*

*392;*

***Proprietà esclusiva del Sig. ██████████: -Fabbricato in***

*Perugia, Strada Santa Lucia - Canetola n. 33, cat. E, censito al*

*NCEU al foglio 192, particella 1131, subalterno 12;*

***Proprietà del Sig. ██████████ per la quota di 27/36 e della***

***Sig.ra ██████████ per la quota di 1/36: -Appartamento in***

*Perugia, Strada Santa Lucia- Canetola n. 33, cat. A2, cl. 3,*

*consistenza 6 vani, piano T, rendita € 325,37, censito al NECU*

*al foglio 192,particella 1131,subalterno 3; - Fabbricato in*

*Perugia, Strada Santa Lucia- Canetola n. 33, cat. C6, cl. 4,*

*consistenza 19 metri quadri, piano SI , rendita € 24,53, censito*

*al NCEU al foglio 192, particella 1131, subalterno 11; “*

*Si precisa che successivamente alla trascrizione del suddetto*

*pignoramento, sono stati esclusi gli immobili come di seguito*



censiti:

1. foglio 192, particella 1131, subalterno 12 per ordinanza di estinzione parziale emanata dal Signor G.E. a seguito di apposita istanza del creditore precedente;

2. foglio 13, particella 1405 in quanto erroneamente indicato nel pignoramento come censita al CT del Comune di Perugia, anziché nel Comune di Corciano.

I suddetti immobili non saranno quindi trattati nella valutazione che segue.

Di seguito si propone l'individuazione catastale dei beni oggetto della presente esecuzione, come identificati all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio Servizi Catastali:

COMUNE DI PERUGIA

CATASTO FABBRICATI

INTESTATO:

██████████, nato ██████████ - Proprietà per 1/2;

██████████, nata ██████████ il ██████████ - Proprietà per 1/2.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
192	93	2	C/6	4	42 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	€ 54,23
192	93	5	C/6	4	29 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	€ 37,44
192	93	6	A/2	5	9,5 vani	-	€ 735,95

INTESTATO:

██████████, nata a ██████████ il ██████████ - Proprietà per 8/36;



██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà per  
27/36;

██████████, nata a ██████████ - Proprietà per 1/36.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
192	1131	3	A/2	3	6 vani	102 m <sup>2</sup>	€ 325,37
192	1131	11	C/6	4	19 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	€ 24,53

**INTESTATO:**

██████████, nato a ██████████ il ██████████ - Proprietà per 1/3;

██████████, nato a ██████████ - Proprietà per 1/3;

██████████, nata a ██████████ - Proprietà per 1/6;

██████████, nata a ██████████ - Proprietà per 1/6.

Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
233	1150	61	C/1	7	127 m <sup>2</sup>	132 m <sup>2</sup>	€ 2.138,23
233	1150	46	C/2	5	211 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>	€ 392,30
233	1150	48	F/1	-	-	-	-

Per ulteriori dettagli in merito a quanto sopra descritto, si allegano  
alla presente visura catastale nominativa (allegato n. 4), estratti di  
mappa scala 1:2000 (allegato n. 5), planimetrie catastali urbane  
(allegato n. 6).

**DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI**

I beni oggetto della presente valutazione consistono nei quattro  
seguenti distinti cespiti:

- Appartamento di civile abitazione con relativi accessori e due autorimesse, facenti tutti parte di un complesso immobiliare residenziale di maggior consistenza, sito in Perugia, strada



Canetola S. Lucia al civico n. 29;

- Appartamento di civile abitazione ed autorimessa, facenti parte di un complesso immobiliare residenziale di maggior consistenza, sito in Perugia, strada Canetola S. Lucia al civico n. 33;

- Negozio con relativi accessori, ubicato al piano primo sottostrada di una palazzina di maggior consistenza sita in Perugia, via Dell'Arcolaio civico 11.

- Magazzino con relativi accessori, ubicato al piano primo sottostrada di una palazzina di maggior consistenza sita in Perugia, via Dell'Arcolaio civico 9

**TITOLO DI PROPRIETA' PER L'IMMOBILE**

**PIGNORATO**

Dalla documentazione in atti è possibile verificare che, alla data del pignoramento, gli immobili erano di proprietà degli esecutati in forza dei seguenti atti:

**Foglio 192 particella 93 sub 2-5-6**

-Atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Perugia del 30/05/2022 rep.201993/88888 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 31/05/2022 al n.11510 di formalità; Favore: ~~██████████~~

~~██████████~~ nato a ~~██████████~~ il ~~██████████~~ per 1/2 di piena proprietà e ~~██████████~~ nata a ~~██████████~~ il ~~██████████~~ per 1/2 di piena proprietà; Contro: ~~██████████~~ nata a ~~██████████~~ il ~~██████████~~ e deceduta il ~~██████████~~ per 1/1 di piena proprietà.



- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità

Tribunale del 21/09/2022 rep.5349, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il

19/09/2023 al n. 18565 di formalità; favore: ██████████ nato

a ██████████ il ██████████, per i diritti di 1/2 di piena proprietà,

██████████ nata a ██████████ il ██████████ per i diritti di 1/2 di

piena proprietà; contro: ██████████ nata a ██████████ il

██████████, deceduta il ██████████ per i diritti di 1/1 di piena

proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà di ██████████ nata a ██████████

il ██████████ e deceduta il ██████████ per 1/1 di piena proprietà,

pervenuti con Atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott.

Cavalaglio Francesca del 07/02/2003 rep.35766/8141, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Perugia il 10/03/2003 al n. 5059 di formalità. Gli immobili

oggetto di divisione erano pervenuti ai condividenti con atto

notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Alcini del

30/05/1978 rep. 47507 e Trascritto presso l'Agenzia del

Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il

28/06/1978 al n. 8745 di formalità.

**Foglio 233 particella 1150 sub 46-48-61**

-Atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del

Registro di Perugia del 04/02/2021 rep.26067/88888 trascritto

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Perugia il 08/02/2021 al n.2391 di formalità; Favore: ██████████



██████████ nata a ██████████ il ██████████ per 1/6 di piena proprietà e

██████████ nata a ██████████ il ██████████ per 1/6 di piena

proprietà; Contro: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e

deceduto il ██████████ per 1/3 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Assegnazione a Socio per

Scioglimento di Società dott. Paolucci Enzo, Notaio in Perugia

del 15/05/2009 rep.116597/18203 trascritto presso l'Agenzia del

Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il

19/05/2009 al n.9083 di formalità; Favore: ██████████ nato a

██████████ il ██████████ per 1/3 di piena proprietà, ██████████

nato a ██████████ per 1/3 di piena proprietà e ██████████

██████████ nato a ██████████ il ██████████ per 1/3 di piena proprietà;

Contro: ██████████ sede in

Perugia ██████████ per 1/1 di piena proprietà.

- Ante ventennio, già di proprietà della società ██████████

di ██████████ e ██████████ sede in Perugia cf. ██████████ per

1/1 di piena proprietà, pervenuti con atto notarile pubblico di

compravendita rogito Notaio Alcini del 26/04/1973 rep. 41786 e

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Perugia il 17/07/1973 al n. 8284 di formalità.

### **Foglio 192 particella 1131 sub 3-11**

-Atto per causa di morte Denuncia di Successione Ufficio del

Registro di Perugia del 15/02/2023 rep.16735/88888 trascritto

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

di Perugia il 16/02/2023 al n.3145 di formalità; Favore: ██████████



██████████ nato a ██████████ il ██████████ per 3/36 di piena proprietà

e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per 8/36 di

piena proprietà e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per

1/36 di piena proprietà; Contro: ██████████ nato il

██████████ e deceduto il ██████████ per 1/3 di piena proprietà.

- Accettazione Di Eredità Con Beneficio Di Inventario del

02/11/2020 rep.5649/2020, trascritta presso l'Agenzia del

Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il

18/12/2020 al n. 19749 di formalità; favore: ██████████ nata a

██████████ il ██████████, contro: ██████████ nato a

██████████ il ██████████, deceduto il ██████████.

- Atto notarile pubblico di Donazione dott. Paolucci Lucattelli

Eleonora, Notaio in Passignano sul Trasimeno (PG) del

23/01/2012 rep.44/38 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 27/01/2012 al

n.1984 di formalità; Favore: ██████████ nato a ██████████ il

██████████ per 1/3 di piena proprietà; Contro: ██████████

nato a ██████████ il ██████████ per 1/3 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott.

Cavalaglio Francesca, Notaio in Perugia, del 10/02/2005

rep.36450/8591, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio

di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 07/03/2005 al n. 4938 di

formalità; favore: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ per

i diritti di 1/3 di piena proprietà; contro: ██████████ nato a

██████████ il ██████████ per i diritti di 1/3 di piena proprietà.



- Atto notarile pubblico di Cessione dott. Alcini Francesco, Notaio in Perugia del 18/12/1972 rep. non indicati trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 16/01/1973 al n.1283 di formalità; Favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà; Contro: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

-Atto per causa di morte Certificato di Successione Ufficio del Registro di Perugia del 07/05/1968 rep.66/469 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 05/10/1968 al n. 9073 di formalità; Favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per di 1/6 piena proprietà e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/6 di piena proprietà; Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto il [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Lucattelli Eleonora, Notaio in Passignano Sul Trasimeno, del 23/01/2012 rep.44/38, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 27/01/2012 al n. 1983 di formalità; favore: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; contro: [REDACTED] nato a [REDACTED]



██████████ il ██████████, deceduto il ██████████ per i diritti di 1/6 di piena proprietà.

- In origine di proprietà di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ nata a ██████████ il ██████████ per 1/2 ciascuno di piena proprietà, per giusti e legittimi titoli ultra cinquantennali. Le ispezioni ipotecarie effettuate dall'impianto su di loro, non hanno permesso di individuare l'atto con il quale erano diventati proprietari dei beni.

### STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al momento del sopralluogo gli immobili pignorati risultavano nel possesso dei seguenti soggetti:

1. quanto agli immobili agli immobili censiti al Foglio 192 particella 93 sub 2-5-6, strada S. Lucia Canetola n. 29, erano nel possesso del Sig. ██████████
2. gli immobili censiti al Foglio 192 particella 1131 sub 3-11, Strada Santa Lucia Canetola n. 33, erano nel possesso della Sig.ra ██████████;
3. l'immobile censito al Foglio n. 233 particella 1150 sub. 61, via dell'Arcolaio n. 11, era nel possesso della ██████████ ██████████ in forza di contratto di locazione del 15.01.2025 registrato a Perugia il 22/01/2025 al n. 00715-serie 3T (allegato n. 7) con durata fino al 31/01/2031 e canone annuo di € 8.400,00;
4. l'immobile censito al Foglio n. 233 particella 1150 sub. 46, via dell'Arcolaio n. 9, era nel possesso della ██████████



██████████ in forza di contratto di locazione del 28.03.2018

registrato a Perugia il 20/04/2018 al n. 04198-serie 3T

(allegato n. 8), con durata fino al 31/05/2030 a seguito di

avvenuto tacito rinnovo e canone annuo di € 6.600,00.

**FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A**

**CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA**

**CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalla documentazione in atti risulta che gli immobili pignorati

non sono gravati da vincoli e oneri che resteranno a carico

dell'acquirente, mentre sono presenti le seguenti formalità da

cancellare non opponibili all'acquirente:

**Iscrizioni a tutto il 12/09/2024**

- n. part. 2660 del 6.05.2009 – ipoteca volontaria per

concessione di credito a favore della Unicredit Banco di Roma

S.p.a. con sede a Roma e contro ██████████ debitore non

datore ██████████ con sede in ██████████

- n. part. 11 del 4.01.2022 – ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo a favore di ██████████ e

contro ██████████

**Trascrizioni a tutto il 12/09/2024**

- n. part. 18977 del 12.09.2024 – pignoramento immobiliare

pendente avanti il Tribunale di Perugia a favore di ██████████

██████████ con sede in Roma e contro ██████████

██████████

Il tecnico ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei



gravami a carico degli esecutati e dei soggetti comproprietari alla data del 3.07.2025, dal quale non risultano ulteriori gravami oltre quelli sopra elencati (allegato n. 9).

**EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**

Nulla da riferire in quanto tutti gli immobili pignorati non fanno parte di alcun condominio costituito.

**PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO**

Si veda quanto già riportato nel precedente capitolo denominato "titolo di proprietà per l'immobile pignorato".

**REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI**

Il tecnico ha effettuato approfondite indagini urbanistiche, presso il Comune di Perugia al fine di reperire le autorizzazioni rilasciate per gli immobili pignorati.

Da tali indagini è risultato che il Comune ha rilasciato le seguenti autorizzazioni:

**Foglio 192 particella 93 sub 2-5-6 – Strada Santa Lucia  
Canetola 29**

1. Concessione a costruire n. 276 del 28.01.1981 (allegato n. 10) per realizzazione di un edificio di abitazione;

2. Concessione a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85 n. 4810 (allegato n. 11.1 a 11.12);

Non è stato rinvenuto il certificato di abitabilità.

Gli immobili pignorati sono sostanzialmente conformi alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate ad eccezione di quanto di



seguito riportato:

- al piano seminterrato il sub. 5 presenta destinazione d'uso a salone rustico, per una superficie di mq. 18 circa con modifica del prospetto sud per realizzazione di una porta finestra ad anta singola in luogo di una apertura carrabile. La restante superficie presenta destinazione d'uso cucina con realizzazione di un parapetto di separazione;
- al piano seminterrato il sub. 6, nella parete posta sul versante est, si trova una porta finestra.
- Al piano terra (sub. 6) nella sala da pranzo è stato realizzato un camino in muratura ed un tramezzo di separazione tra la sala pranzo e la cucina con accesso a quest'ultima, privo di porta;
- Nella camera che affaccia sul versante nord la porta finestra a doppia anta è stata sostituita da una finestra ad anta semplice.

Le difformità relative all'unità pignorata sono sanabili a fronte del pagamento dei seguenti oneri:

Sanatoria per cambio destinazione d'uso	€	4.330,00	
Sanatoria per modifica prospetti	€	1.032,00	
Spese tecniche compresi			
Accatastamento ed agibilità	€	5.000,00	oltre
IVA e CAP.			

**Foglio 192 particella 1131 sub 3-11 – Strada Santa Lucia  
Canetola n. 33**

3. Licenza di Costruzione n. 1143 del 2.09.1970 (allegato n. 12)  
per ampliamento di un edificio di abitazione. Dalla ricerca



esperita il Comune di Perugia non è riuscito a reperire il precedente atto autorizzativo;

4. Concessione a costruire n. 2330 del 16.08.1986 (allegato n. 13) per lavori di trasformazione interna;

5. D.I.A. prot. n. 2012/0005186 (allegato n. 14) per cambio d'uso di un locale da centrale termica con apertura esterna a garage e realizzazione porta di accesso al wc.

L'appartamento al piano terra (sub. 3), alla data del sopralluogo esperito presentava le seguenti differenze tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato con l'ultima autorizzazione urbanistica rilasciata:

- i tramezzi di delimitazione del corridoio con cucina e soggiorno sono stati demoliti ed attualmente dal pianerottolo si accede direttamente ad un unico locale destinato a soggiorno-pranzo-cucina;
- la zona giorno è separata dalla zona notte da una porta che accede ad un piccolo disimpegno, dal quale si ha accesso alle due camere ed al bagno;
- la camera posta sul versante nord-est presenta una superficie minore rispetto all'assentito, in quanto sono stati realizzati un guardaroba ed il bagno di cui al punto precedente;
- la camera posta sul versante nord-ovest presenta ora accesso diretto al bagno ed al guardaroba realizzato in luogo del preesistente antibagno.

Il garage al piano seminterrato (sub. 11), alla data del sopralluogo



si presentava come un unico locale, realizzato con demolizione della parete che un tempo lo separava dal wc.

Si precisa che l'area ove è ubicato il fabbricato, di cui gli immobili fanno parte, è sottoposto a vincolo paesaggistico-ambientale.

Anche per tale immobile non è stato rivenuto certificato di agibilità.

Le difformità di cui sopra risultano sanabili a fronte di presentazione di Comunicazione Certificata di Inizio Lavori (CILA) ed un costo di oneri di € 1.000,00 oltre spese tecniche per € 500,00 oltre IVA e CAP.

**Foglio 233 particella 1150 sub 46-61**

6. Concessione a costruire n. 1436 del 19.07.1978 (allegato n. 15) per costruzione di edificio a schiera;

7. Concessione a costruire n. 1045 del 20.05.1982 (allegato n. 16) per realizzare un complesso edilizio in loc. S. Lucia;

8. Concessione a costruire n. 269 del 17.02.1983 (allegato n. 17) per variante alla concessione n. 1045/82;

9. Concessione a costruire n. 892 del 4.03.1988 (allegato n. 18) per installare aeratori meccanici nei wc privi di finestre;

10. Concessione edilizia n. 197 del 9.02.2000 (allegato n. 19) per manutenzione straordinaria.

I due immobili in oggetto sono sostanzialmente conformi alle autorizzazioni urbanistiche rilasciate e precisamente:

**sub. 46:** nella planimetria catastale e nel corso del sopralluogo



esperito è stato rinvenuto un locale destinato a ripostiglio con altezza utile interna di m. 1,40. Detto locale non risulta presente nella C.E. n. 197/2000 e di conseguenza non sarà valutato;

**sub. 61:** detto locale alla data dell'accesso eseguito presentava setti di separazione di vari spazi interni tutti realizzati in cartongesso, la cui realizzazione non è soggetta a preventiva autorizzazione urbanistica. I locali bagno ed antibagno sono presenti così come autorizzati.

Per entrambi tali immobili non è stata rinvenuto il certificato di agibilità.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Si riporta di seguito la formazione dei lotti con la quale lo scrivente intende proporre la vendita al fine di massimizzare la commerciabilità degli immobili pignorati:

Lotto n. 1 - Foglio 192 particella 93 sub 2-5-6 – Strada Santa Lucia Canetola 29;

Lotto n. 2 - Foglio 192 particella 1131 sub 3-11 - Strada Santa Lucia Canetola 33;

Lotto n. 3 – Foglio 233 particella 1150 sub 46 – via dell'Arcolaio 9;

Lotto n. 4 - Foglio 233 particella 1150 sub 48-61 – via dell'Arcolaio 11.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**

#### **PIGNORATI**

LOTTO N. 1



I beni pignorati fanno parte di un fabbricato abitativo di maggior consistenza sito in Perugia, loc. San Marco, strada Santa Lucia Canetola civico n. 29 e consistono in un appartamento di civile abitazione con una unità abitativa dotata di garage, rispettivamente poste al piano terra e seminterrato dello stesso.

Avendo già descritto le difformità urbanistiche riscontrate in detti immobili, di seguito si procederà alla descrizione dello stato di fatto degli stessi, così come riscontrato in sede di sopralluogo.

Il complesso edilizio gode anche di una corte pertinenziale esclusiva, prevalentemente asfaltata ed interamente recintata con muretto in c.a. e paramenti in pietra e sovrastante ringhiera metallica, accessibile tramite cancello carrabile e cancello pedonale. Dal punto di vista strutturale lo stesso si presenta con elementi verticali ed orizzontali in calcestruzzo armato e tamponature perimetrali in laterizio a vista come in laterizio a vista è il parapetto dei terrazzi. La copertura è a più spioventi.

Dal portico dell'unità abitativa del piano seminterrato si accede al vano scala di accesso all'appartamento del piano terra; vano scala che presenta pareti intonacate e tinteggiate e gradini rivestiti in marmo. L'appartamento al piano primo si articola in ingresso, soggiorno, sala da pranzo e cucina dotata di camino in muratura, corridoio, tre camere da letto e due bagni ciascuno dei quali dotato di antibagno. Sono inoltre presenti anche n. 4 terrazzi. Le caratteristiche costruttive e di finitura sono le seguenti:

- pavimentazione della zona giorno e del corridoio rivestita in



marmo, quella delle camere da letto è rivestita in parquet

mentre i bagni presentano piastrelle in monocottura;

- pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in carta da parati. Le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle in ceramica;

- porte in legno al naturale e finestre in alluminio con vetro camera ed avvolgibili esterni in PVC;

- impianto elettrico sotto traccia ed impianto di riscaldamento dotato di radiatori in lega leggera ed alimentato da caldaia posta al piano seminterrato.

Dal vano scala di cui sopra si accede al disimpegno dell'unità abitativa posta al piano seminterrato. Dal disimpegno sono accessibili anche un locale lavanderia ed un wc con doccia. La restante parte dell'unità abitativa si compone di cucina e salone rustico accessibile anche dall'esterno tramite due porte finestre ubicate rispettivamente sulle pareti dei versanti sud ed est.

Le finiture dell'unità abitativa del piano seminterrato sono le seguenti:

- pavimentazione in piastrelle in monocottura;
- pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in piastrelle in monocottura;
- impianto elettrico sotto traccia;
- salone rustico dotato di camino in muratura;
- porte in legno al naturale e finestre in alluminio e vetro.

Il garage è accessibile direttamente dall'esterno e dotato di porta



carrabile basculante in alluminio. Internamente presenta pareti

intonacate e tirate per la tinteggiatura e pavimentazione in

piastrelle in monocottura.

LOTTO N. 2

Gli immobili di cui al presente lotto fanno parte di una palazzina

di civile abitazione di maggior consistenza sita in Perugia, loc.

San Marco, strada Santa Lucia Canetola civico 33. La palazzina si

presenta con struttura in calcestruzzo armato gettato in opera e

tamponature in laterizio faccia a vista. Detta palazzina è

prospiciente la pubblica via e gode di una corte pertinenziale

esclusiva, perimetrata con muretto e sovrastante ringhiera

metallica e lastricata nel versante prospiciente la pubblica via ed

asfaltata nella restante porzione. Sul retro della palazzina si trova

l'accesso ai garage.

La porta di ingresso che accede al vano scala condominiale è in

alluminio anodizzato e vetri.

L'appartamento al piano rialzato si compone di soggiorno-sala da

pranzo e cucina, due camere da letto di cui una dotata di accesso

diretto ad uno dei due bagni ed al guardaroba, la seconda dotata di

guardaroba, disimpegno, bagno e due terrazzi. L'appartamento è

stato recentemente ristrutturato e presenta le seguenti

caratteristiche architettoniche:

- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni, rivestite in piastrelle;



- porte in legno laccato di colore bianco;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento dotato di radiatori in lega leggera;
- finestre in alluminio con vetro camera ed avvolgibili esterni in PVC;
- camera da letto matrimoniale dotata di condizionatore a parete con pompa di calore ubicata nel terrazzo.

### LOTTO N. 3

Trattasi di un locale destinato a magazzino con annessi spogliatoi e servizi igienici posti al piano primo sottostrada di un complesso residenziale di maggior consistenza, sito in Perugia via dell'Arcolaio al civico 9.

L'accesso al locale affaccia sul piazzale antistante, destinato a parcheggio, e consiste in una porta a vetri con struttura in alluminio. I locali godono anche di un ingresso principale posto sul lato opposto, tramite una scala in muratura.

Internamente troviamo il locale principale, attualmente destinato a palestra, con pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in piastrelle in monocottura. L'impiantistica è interamente a vista su canalina. Gli spogliatoi presentano pavimentazione in linoleum bullonato mentre i servizi igienici e le docce sono dotati di rivestimento alle pareti e pavimentazione in piastrelle in monocottura.

### LOTTO N. 4

L'immobile con destinazione negozio ed uffici, è confinante sul



versante sud, con l'immobile di cui al precedente lotto n. 3.

Internamente troviamo diversi locali con tramezzature in cartongesso, controsoffittatura con elementi illuminanti e grate di climatizzazione integrati e pavimentazione in piastrelle. Anche in questo caso l'ingresso ai locali è prospiciente il parcheggio condominiale. Il subalterno 48 rappresenta un'area urbana confinante con i locali di cui sopra.

### **CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI**

Il tecnico 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, il tecnico ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori ed esperti della zona di Perugia e Comuni limitrofi, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale. Si sono anche consultate le principali banche dati disponibili sulla rete (OMI, Borsino immobiliare) ed i più diffusi portali di vendite immobiliari. Tra le trascrizioni consultate non sono stati rinvenuti atti comparabili per beni immobili siti in zone limitrofe e con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di valutazione. Questo anche in conseguenza del fatto che la maggioranza delle formalità non rappresentavano compravendite, ma successioni e altre tipologie di trascrizioni. In mancanza quindi di atti di compravendita da utilizzare quali comparabili, lo scrivente si è avvalso della



consultazione del listino dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, quale base di partenza per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili.

Per la determinazione del valore degli immobili si procede come segue:

- si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni;
- si sono suddivisi gli immobili in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;
- 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 degli immobili sono riferite alla "superficie commerciale", con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto;
- nel valore unitario espresso per ciascun immobile sono compresi tutti gli investimenti fissi così come presenti al momento dei sopralluoghi esperiti;
- il valore espresso per ciascun immobile tiene debitamente conto dello stato di manutenzione generale dello stesso, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nei beni medesimi;



- nel valore unitario degli immobili valutati è compreso il valore dei proporzionali diritti, dagli stessi vantati, sulle porzioni condominiali comuni;
- il valore espresso per gli immobili di cui ai lotti n. 1 e 2 tiene debitamente conto delle difformità edilizie riscontrate e dei costi necessari alla relativa sanatoria da intraprendere;
- nel valore degli immobili del lotto n. 4, individuata dal subalterno 61, è ricompreso anche il valore dell'area urbana individuata al subalterno 48;
- il valore unitario espresso per gli immobili dei lotti n. 3 e 4 tiene debitamente conto del fatto che saranno posti in vendita i soli diritti di 1/3 pro-indiviso spettanti al Sig. ██████████
- il valore unitario espresso per gli immobili del lotto n. 2 tiene debitamente conto del fatto che saranno posti in vendita i soli diritti di 14/18, pro-indiviso, spettanti agli esecutati;
- La valutazione dei lotti n. 3 e 4 tiene conto della presenza di un rapporto di locazione con durata residua significativa e con canone ritenuto congruo;
- per la valutazione degli immobili il tecnico ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato";

Sulla base di tutto quanto sopra riportato si esprime di seguito la valutazione degli immobili oggetto di stima:

**Lotto n. 1**

Unità abitativa piano seminterrato

mq. 143 x €/mq. 750,00 = € 107.250,00





Confinanti: [REDACTED]

[REDACTED] lotto n. 3, aree condominiali su più lati, , salvo se altri.

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata valutazione si vedano tabelle determinazione consistenze e stima (allegato n. 20).

**VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILI PER I QUALI E' STATA PIGNORATA UNA QUOTA INDIVISA CON ALTRI COMPROPRIETARI**

I beni immobili afferenti i lotti n. 2, 3 e 4, sono stati colpiti da pignoramento per una quota indivisa spettante al Signor [REDACTED] [REDACTED], rispettivamente per 14/18, 1/3 ed 1/3. Vi sta la natura dei beni, la loro consistenza e l'entità della quota pignorata, non è possibile assegnare alle quote pignorate, una porzione di ciascuno dei beni immobili, funzionalmente indipendente senza generare servitù, costi di adeguamento elevati e conguagli in denaro cospicui.

Per tali motivazioni i beni immobili afferenti i lotti n. 2-3-4 sono da ritenere non comodamente divisibili.

**ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI**

Lo scrivente tecnico ha provveduto ad inviare, a mezzo mail, agli esecutati ed a mezzo P.E.C. al legale del creditore procedente (vedi allegato n. 21), copia del presente elaborato peritale completo di allegati. Le ricevute di invio si allegano alla sola relazione tecnica depositata a mezzo Processo Civile Telematico.



**ELENCO ALLEGATI**

1. P.E.C. di comunicazione I.O.P. al legale del creditore precedente ed al custode;	
2. Raccomandata A/R di comunicazione I.O.P. ai debitori;	
3. P.E.C. di comunicazione ripresa delle O.P.;	
4. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – Servizi catastali - Visura catastale nominativa e visure storiche;	
5. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio - – Servizi catastali - vax scala 1:2000;	
6. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – Servizi catastali - planimetrie urbane ed elaborati planimetrici;	
7. contratto di locazione del 15.01.2025 registrato a Perugia il 22/01/2025 al n. 00715-serie 3T;	
8. contratto di locazione del 28.03.2018 registrato a Perugia il 20/04/2018 al n. 04198-serie 3T;	
9. Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – aggiornamento gravami degli esecutati ed ispezione dei comproprietari;	
10. Concessione a costruire n. 276 del 28.01.1981 per realizzazione di un edificio di abitazione;	
11. Concessione a sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. n. 47/85 n. 4810 ( da 11.1 a 11.12);	



12.Licenza di Costruzione n. 1143 del 2.09.1970 per  
 ampliamento di un edificio di abitazione. Dalla ricerca esperita  
 il Comune di Perugia non è riuscito a reperire il precedente  
 atto autorizzativo;

13.Concessione a costruire n. 2330 del 16.08.1986 per lavori di  
 trasformazione interna;

14.D.I.A. prot. n. 2012/0005186 per cambio d'uso di un locale da  
 centrale termica con apertura esterna a garage e realizzazione  
 porta di accesso al wc.

15.Concessione a costruire n. 1436 del 19.07.1978 per  
 costruzione di edificio a schiera;

16.Concessione a costruire n. 1045 del 20.05.1982 per realizzare  
 un complesso edilizio in loc. S. Lucia;

17.Concessione a costruire n. 269 del 17.02.1983 per variante alla  
 concessione n. 1045/82;

18.Concessione a costruire n. 892 del 4.03.1988 per installare  
 aeratori meccanici nei wc privi di finestre;

19.Concessione edilizia n. 197 del 9.02.2000 per manutenzione  
 straordinaria.

20.Tabella determinazione consistenze e stima;

21.Ricevuta di avvenuta trasmissione a mezzo mail e PEC  
 dell'elaborato peritale ai debitori ed al legale del creditore  
 procedente.

\*\*\*\*\*

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dal



Signor Giudice dell'Esecuzione.

Perugia, 15 luglio 2025

Il C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti

