

DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuzione Immobiliare n. 209/2024 R.G. promossa da

- IFIS NPL INVESTING

(Avv. Carlotta Casamorata e Avv. Marina Vandini)

contro

^^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perugia, 6 ottobre 2025

Il C.T.U.

Dott. Marco Moroni



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marco Moroni".



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

Il sottoscritto Dott. Marco Moroni, nominato C.T.U. nell'E.I. in oggetto con provvedimento notificato tramite pec del 18.4.2024, ha accettato, con **invio telematico del 01.5.2024**, il seguente incarico:

*“Provveda l’esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui agli artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei; qualora l’esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec l’inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell’incarico; provveda quindi:*

- 1) *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;*
- 2) *ad una **sommatoria 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;*



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

- 3) 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 eseguiti;
- 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 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;
- 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 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);
- 6) a fornire **altre informazioni** per l'acquirente, concernenti:
 - a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie),
 - a. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute,
 - b. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

c. *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 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'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 n. 380 e degli eventuali costi della stessa che potranno essere considerati nella stima del valore; 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'art. 40, co. 6 della Legge 28.2.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 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;*
- 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** (preferibilmente in numero minore possibile, in modo da contenere costi ed operazioni). 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*



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

chiedendo l'autorizzazione al G.E. a procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 10) *alla **descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- 11) *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 12) *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) *ad accertare, con adeguata motivazione, il **valore di mercato** dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso*



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

della condizione 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 l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso sia compreso nello stesso lotto;

14) *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 a 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 una **bozza di ordinanza di divisione** secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

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



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

- 16) 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 a.r., previa comunicazione al G.E. dell'intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- 17) a 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.);
- 18) in caso di oggettiva 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 dell'udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà **inviarne copia** ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

Il G.E. ASSEGNA al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale con la perizia, senza allegati, in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "perizia" in formato Word contenente la relazione peritale, gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento, quale ulteriore allegato, in formato Word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati in ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione), in allegato un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia privacy" con omissis dei dati personali del debitore e degli eventuali terzi (anche delle fotografie con opportuni oscuramenti).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o da altri giudici competenti, il perito estimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali neppure in presenza di richiesta delle parti o di terzi.

AUTORIZZA il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari,



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo agli esecutati ovvero all'occupante l'immobile pignorato;

DISPONE che il C.T.U depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

AVVISA le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo pec ovvero, se non sia possibile, a mezzo fax o posta ordinaria. Ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. le parti potranno, sino a 15 giorni prima dell'udienza, inviare note di osservazioni alla relazione di stima direttamente all'esperto estimatore con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

AUTORIZZA le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare in tempo utile per l'udienza le stesse note.

AVVERTE le parti che, in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano chiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

o o o o o

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

| | |
|--|---------|
| OPERAZIONI PERITALI | pag. 10 |
| RELAZIONE DI STIMA | pag. 11 |
| 1. Individuazione catastale | pag. 11 |
| 2. Sommara elencazione e descrizione sintetica | pag. 13 |
| 3. Titolo di proprietà | pag. 13 |
| 4. Stato di possesso | pag. 13 |
| 5. Formalità, vincoli e oneri | pag. 14 |
| 6. Informazioni condominiali | pag. 15 |



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

7. Precedenti proprietari nel ventennio pag. 15
8. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità pag. 16
9. Descrizione analitica pag. 18
10. Formazione di uno o più lotti pag. 21
11. Valore di mercato pag. 21
12. Comoda divisibilità pag. 22
13. Allegati pag. 22
14. Invio copia della perizia pag. 23
15. Accesso all'immobile pag. 23
16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali pag. 29
17. Osservanza del termine di deposito pag. 24
18. RIEPILOGO pag. 24

^^^^^^

^^^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono aperte il 22.11.2024, come da comunicazione inviata per pec al creditore precedente e per raccomandata A/R all'esecutato, nonché per conoscenza sempre tramite pec all'I.V.G. (allegato n. 1).

Con la comunicazione è stata richiesta alle parti copia degli eventuali contratti di affitto e dei documenti comprovanti la regolarità catastale e edilizia del bene.

All'incontro del 16.6.2023 non sono intervenute le parti né propri rappresentanti.

Le operazioni peritali hanno inoltre richiesto:

- **primo accesso** presso gli archivi telematici e **successiva pec al Comune di Perugia del 11.04.2025** per la verifica e richiesta dei titoli abilitativi, oltre a **successivi solleciti all'Ufficio Accesso Atti** al fine di verificare l'esistenza dei titoli abilitativi individuati nella banca dati degli archivi del Comune e della destinazione urbanistica del bene pignorato;



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

- **n° 2 sopralluoghi, il primo del 22.11.2024** senza esito e il **secondo del 12.12.2024**, il primo notificato insieme all'inizio o.p., nel corso del secondo sopralluogo il C.T.U. ha visionato l'unità immobiliare pignorata alla presenza di:
 - . Sig. -----, esecutato,
 - . del rappresentante dell'I.V.G.;
- accessi presso **l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Pubblicità Immobiliare**, per effettuare un'ispezione aggiornata della proprietà;
- accessi presso **l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Servizi Catastali**, per scaricare i documenti catastali del bene.

^^^

RELAZIONE DI STIMA

^^^^

1. Individuazione catastale (Documentazione catastale in allegato n. 2)

Il bene pignorato è indicato **nell'atto di pignoramento immobiliare n. rep. 1857 del 29.07.2024 trascritto con nota Trascrizione NN. 25069/18668 a favore di IFIS NPL INVESTING S.P.A. e contro -----.**

I beni pignorati sono individuati come segue:

| <u>DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1</u> <u>SPETTANTI A</u> <u>----- (*****) su :</u> | | | | | | | | |
|--|--------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Comune di Città della Pieve (Pg) | | | | | | | | |
| <u>Rif.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Foglio</u> | <u>Part./ Sub.</u> | <u>Categoria</u> | <u>Classe</u> | <u>Consist.</u> | <u>Sup. cat.</u> | <u>R.C.</u> |
| | F | 233 | 895 sub 79 | A/2 | 6 | 2,5 vani | - | € 419,62 |
| L'intestazione catastale del bene pignorato è: ----- -----, propr. di 1/1. | | | | | | | | |
| Confini: Ivanov Todor, Francescangeli Sandro, parti comuni, salvo altri. | | | | | | | | |



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

In allegato n. 2 è prodotta la documentazione catastale del bene. Nella mappa del C.T. la part. coincide con la n° 895 che rappresenta l'ingombro del fabbricato su cui sorge l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, come si evince dagli estratti cartografici qui di seguito riportati:



estratto di mappa catastale (F 233)
(originale in scala in all. 2/c)



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

estratto di mappa su sovrapposizione ortofoto

La planimetria catastale del C.F. è conforme alla situazione effettiva dell'unità immobiliare, la cui consistenza è illustrata di seguito.

^^^^^

2. Sommaria elenca zione e descrizione sintetica

Diritti di piena proprietà di 1/1 su unità immobiliare abitativa ubicata in Via M. Angeloni n° 39/B, piano 4°, Comune di Perugia, su edificio di 9 piano fuori terra.

^^^^^

3. Titolo di proprietà (Definizione proprietà in relazione notarile agli Atti)

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà di 1/1 della particella identificata al F. 233, P 895, Sub. 79, consistente in una unità abitativa posta al 4° piano.

^^^^^

4. Stato di possesso

L'abitazione è attualmente affittato (contratto e proroga in allegato 6), con contratto registrato a Terni al n. 5281 il 3/11/2021, quindi non opponibile all'aggiudicatario perché registrato prima della trascrizione del pignoramento avvenuta il 11/3/2024, mentre, la proroga di ulteriori due anni è stata registrata in data il 25/10/2024.

In conclusione, l'appartamento è condotto in affitto con contratto di locazione valido a partire dal 12/10/2021 e per la durata 3 anni, prorogato di ulteriori anni 2 con scadenza 10/10/2026, con canone di € 3.600,00 annui. L'abitazione, e tutto l'edificio, è dotata di forniture essenziali quali il collegamento all'acquedotto e alla rete fognaria, nonché alla corrente elettrica.



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

^^^^^^

^^^

5. Formalità, vincoli e oneri (Relazione notarile agli Atti)

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 5.4.2024, dai documenti nel fascicolo di causa e risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizioni

- **n. 7200/5311 del 11.03.2024** a favore **IFIS NPL INVESTING S.P.A.** e contro ----- per pignoramento immobiliare;
- **n. 25069/18668 del 06.09.2024** a favore **IFIS NPL INVESTING S.P.A.** e contro ----- per pignoramento immobiliare.

Iscrizioni

- **n. 7714/834 del 16.3.2023** decreto ingiuntivo a favore di Condominio Metropolis Via M. Angeloni contro ----- (capitale € 7.941,17 totale 10.000,00);
- **n. 32554/3702 del 21.11.2023** decreto ingiuntivo a favore di Unicredit S.p.A. e contro ----- (capitale € 50.309,58 totale € 40.000,00); per ulteriori dettagli si rimanda alla relazione notarile in allegato.

^^^^^^

6. Informazioni condominiali

L'immobile fa parte di un condominio. Su richiesta del C.T.U. è stata prodotta la documentazione prodotta in allegato n. 5 da cui risulta:

- millesimi:
 - . millesimi generali appartamento: 11,67/1000,
 - . millesimi scala B, civico 39/B: 19,63/1000.



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

- spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute: non risulta;
- saldo da pagare relativo al periodo 1.01.2024 – 31.12.2024: debito € 20.534,63:
nella posizione condominiale l'Amministratore riferisce che non risulta comunicata la presenza di un conduttore, risulta pertanto una posizione di totale spettanza alla proprietà.
- saldo da pagare relativo al periodo GLOBALE, fino al 7.10.2025: debito € 18.598,74 a carico della proprietà;
- si precisa che, a favore del Condominio, come indicato al precedente paragrafo 5, risulta la trascrizione **n. 7714/834 del 16.3.2023** "decreto ingiuntivo a favore di Condominio Metropolis Via M. Angeloni contro ----- (capitale € 7.941,17 totale 10.000,00)";

^^^^^^

7. Precedenti proprietari nel ventennio

Nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento il bene oggetto del presente procedimento ha subito i seguenti trasferimenti di proprietà e modifiche di individuazione catastale:

- in parte a -----, per atto di divisione da comproprietà con Ceccotti Giovanni in data 23/10/12 per l'u.i.u. pignorata;
- in parte a ----- (quota di 1/4) per morte di Cicoletti Alessandra, in data 24/01/2007 (non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità);
- a Ceccotti Giovanni e Cicoletti Alessandra (regime di comunione legale), ciascuno per la quota di 1/2, con atto di compravendita del 21/01/2000 da Ronchini S.r.l.

esistono regolari trascrizioni a favore dell'esecutato sul bene pignorato; il bene pignorato è intestato al Catasto in modo corretto.



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione notarile allegata agli atti.

^^^^^

8. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità

Situazione urbanistica

L'edificio di cui fa parte l'u.i.u. pignorata è compreso:

- nella cartografia del PRG, parte strutturale "previgente" approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 22 Maggio 1998, n. 274 e successive varianti, l'area è ricompresa all'interno della zona di Completamento B8, come mostra l'estratto qui di seguito riportato:



Vincoli

L'area non ricade in aree sottoposte a vincoli, come mostra l'estratto cartografico che segue:





Regolarità edilizia e agibilità (Documentazione edilizia in allegato n. 3)

Dall'accesso agli atti eseguito attraverso una richiesta formale attraverso PEC inoltrata al Comune di Perugia (11/04/2025) a cui il Comune ha attribuito il prot. n. 90152 del 11.04.2025), dagli archivi pubblicati dal Comune di Perugia, risultano i Titoli rilasciati con le seguenti Autorizzazioni edilizie e sanitarie per l'immobile oggetto della presente Esecuzione:

- **Concessione Edilizia n. 1141 del 3.3.1997, prot. 651**, a nome di Soc. Ronchini S.rl. per la ristrutturazione di complesso residenziale (allegato n. 3/a);
- **DIA n. 3266/2010 prot. n. 171960 del 15.9.2010** a nome di **Condominio Via M. Angeloni 39 B/G** per la sanatoria di irregolarità planimetriche (allegato n. 3/b con estratto grafico allegato);
- **Autorizzazione di agibilità n. 134 del 14.3.2011** rilasciato al Condominio Via M. Angeloni 39 (allegato n. 3/c);

Dal confronto tra i grafici approvati con i Titoli abilitativi sopra ricordati e lo stato di fatto, risulta che l'immobile è conforme per la consistenza esterna ed interna.



^^^ ^^

9. Descrizione analitica (Documentazione fotografica in allegato n. 4)

L'unità immobiliare di cui trattasi, è ubicata al 4° piano di in un edificio di 9 piani fuori terra, nel Comune di Perugia, Via Mario Angeloni n° 39/B, a circa 1 km dal centro storico della città. La proprietà è facilmente accessibile da Via Mario Angeloni da cui si accede direttamente alla proprietà; l'edificio su cui sorge l'unità immobiliare è ubicato in un'area densamente popolata e nelle immediate vicinanze dei maggiori servizi pubblici della città, a pochi metri dalla stazione del Minimetro (stazione Case Bruciate), nei pressi della stazione ferroviaria e risulta ben servita dai maggiori servizi cittadini.

L'**edificio** di cui fa parte l'u.i.u. pignorata, è formato da un piano seminterrato, un piano terra e n° 8 piani abitativi; l'unità di cui trattasi è ubicata al piano quarto ed è servita da ascensore condominiale.

L'edificio ha struttura portante in c.a. con tamponatura in muratura con rivestimento esterno in mattoni faccia a vista; la copertura a falde inclinate a padiglione con rivestimento in tegole.

L'edificio riceve acqua dall'acquedotto ed è collegato alla fognatura pubblica.

Esternamente è presente un'area pubblica destinata a parcheggio pubblico a pagamento.

L'edificio non mostra evidenti carenze strutturali; la struttura portante in c.a. appare in buono stato d'uso.

L'**appartamento** (superficie lorda alloggio 43 mq con altezza 2,70 m) è ubicato al quarto piano della scala contrassegnata dal civico 39/B raggiungibile,

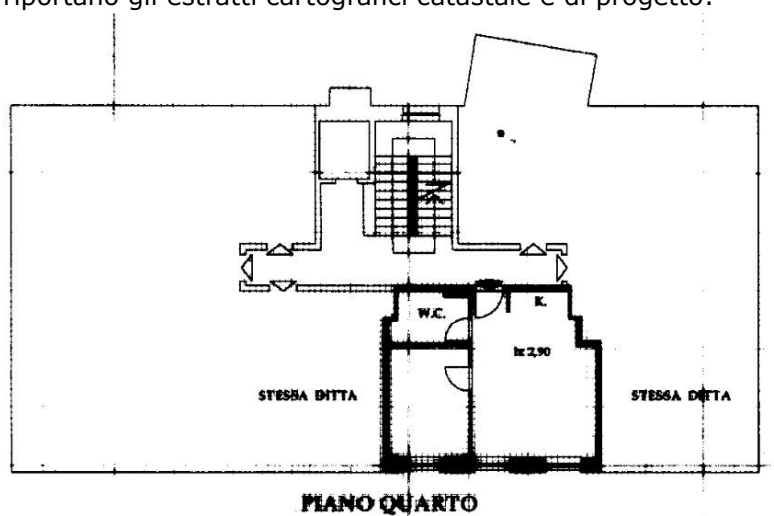


DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

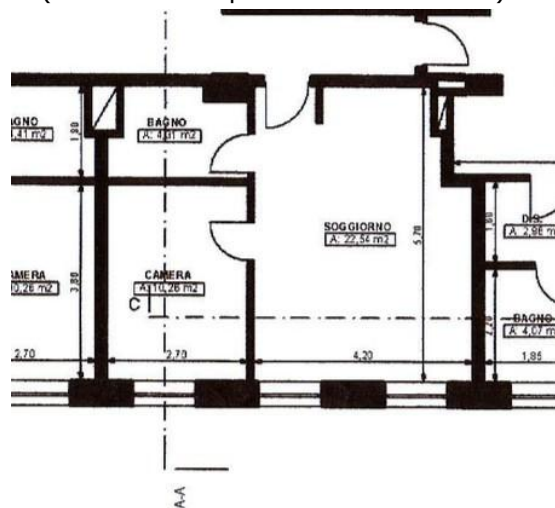
come detto, con ascensore e con scala condominiale. E' formato da ingressosoggiorno con angolo cottura, 1 camera e bagno; l'affaccio è a sud.

L'alloggio è affittato con contratto registrato (si veda par. 4), dispone internamente di pareti intonacate, porte in legno tamburato, finestre in legno e serrande in plastica, pavimenti in parquet; il servizio igienico è dotato di lavabo, tazza, bidet e presenta piastrelle anche alle pareti.

Di seguito si riportano gli estratti cartografici catastale e di progetto:



(estratto della planimetria catastale)



(estratto elaborato grafico di progetto)



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

In conclusione:

l'immobile è ubicato in una zona centrale, ben servita dai servizi pubblici ed attività commerciali; l'accessibilità è buona; le possibilità di parcheggio è da ricondurre all'area destinata a parcheggio pubblico adiacente all'edificio; l'edificio ha schema architettonico tipico degli anni '70; non sono evidenti problemi di stabilità strutturale; le caratteristiche di conservazione delle parti comuni sono sufficienti, quelle del bene pignorato mediocri per la mancanza di regolari interventi di manutenzione; sono presenti gli impianti elettrico, termico (caldaia a gas) e idrico che versano in condizioni sufficienti.

ooo

Le dimensioni del bene (superficie commerciale comprensiva dei muri interni ed esterni e altezze) sono le seguenti:

| <u>Destinazione</u> | | <u>Superficie lorda mq</u> | <u>Coeff. riduzione</u> | <u>Superficie commerciale mq</u> | <u>Superficie comm. totale mq (arrot.)</u> | <u>Altezza m</u> |
|---------------------|----------|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|--|------------------|
| Appartamento | Alloggio | 43 | 1,00 | 43 | 43 | 2,70 |

^^^^^

^^^

10. Formazione di uno o più lotti

La vendita viene effettuata in un unico lotto.

^^^^^

^^^

^^

11. Valore di mercato

La stima è effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario del bene in base ai prezzi pagati per immobili simili assumendo come parametro la superficie commerciale totale e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche del bene.



DOTT. MARCO MORONI
 VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
 TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
 studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

Si precisa che:

- il valore unitario del laboratorio e dell'area scoperta esclusiva è riferito alla superficie commerciale misurata in mq;
- viene operata una riduzione del 7,5% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nel processo esecutivo (assenza di garanzia per vizi);
- in considerazione del fatto che l'aggiudicatario risponde del debito dell'anno in corso e di quello precedente, in via presuntiva si ritiene opportuno considerare una detrazione pari a € 6.000,00, visto che nel 2024 il debito annuo nei confronti del condominio era di circa 2.800,00.

| LOTTO UNICO | | | | | | | | | | |
|--|-------|----------|---|----|----|---|-------------|--------------------|--------------------|--|
| DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1 | | | | | | | | | | |
| SPETTANTI A | | | | | | | | | | |
| ----- su: | | | | | | | | | | |
| Unità immobiliare abitativa ubicata nel Comune di Perugia, Via M. Angeloni 39/B. Censita al C.F. Fg. 233, part. 895 sub 79 | | | | | | | | | | |
| € | | | | | | | | | | |
| Unità abitativa | €/ mq | 1.250,00 | x | mq | 43 | = | € 53.750,00 | € 53.750,00 | | |
| | | | | | | | | Totale (a) | € 53.750,00 | |
| Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a) | | | | | | | | | € -4.031,25 | |
| | | | | | | | | Totale (b) | € 49.718,75 | |
| Detrazione (stima del debito condominiale nei due anni precedenti dall'aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario) | | | | | | | | | € -6.000,00 | |
| | | | | | | | | Totale (c) | € 43.718,75 | |
| | | | | | | | | Valore | € 43.718,75 | |
| | | | | | | | | Valore arrotondato | € 43.700,00 | |

euro quarantatremilasettecento/00

Valore base d'Asta: € 43.700,00 (euro quarantatremilasettecento/00)

^^^^^^

12. Comoda divisibilità

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva e di conseguenza non è necessario ricorrere a divisione.

^^^^^^



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

13. Allegati

n. 1 - Comunicazione inizio O.P.

1/- - Pec e raccomandata inizio O.P.

n. 2 - Documentazione catastale

2/a - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 233, part. 895 Sub 79

2/c - Estratto di mappa: C.T. - Fg. 233, part. 895

2/f - Planimetria: C.F. - Fg. 233, part. 895 sub 79

n. 3 - Documentazione edilizia

3/a - Concessione Edilizia n. 1141 del 3.3.1997

3/b - DIA n. 3266/2010 prot. n. 171960 del 15.9.2010

3/c - agibilità n. 134 del 14.3.2011

n. 4 - Documentazione fotografica

n. 5 - Estratto conto condominiale

n. 6 - Contratto di locazione

6/a Contratto di locazione 6/b

registrazione proroga contratto

n. 7 - Ricevute invio C.T.U. al creditore precedente ed eseguito

^^^^^^

14. Invio copia della perizia

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore precedente,
all'esecutato e, per conoscenza, all'I.V.G. per pec e Racc. A/R agli indirizzi:

- Sig. -----:

Via Filzi n. 7, 05100, Terni (Tr)

- Avv Carlotta Casamorata e Avv. Marina Vandini

carlotta.casamorata@ordineavvocatiravenna.eu



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

marina.vandini@ordineavvocatiravenna.eu

- ivgumbriaimmobili@pec.it

(ricevute in allegato n. 7).

^^^^^^

15. Accesso all'immobile

Il C.T.U. ha effettuato n. 2 accessi all'immobile pignorato il primo in data 22.11.2024 (esterno) il secondo il 12.12.2024 (interno e esterno).

^^^^^^

16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali

sottoscritto ha richiesto proroga dei termini del deposito (concessa dal Giudice) per difficoltà nel reperire la documentazione di regolarità urbanistica, necessaria ai fini dell'evasione dell'incarico.

^^^^^^

17. Osservanza del termine di deposito

La perizia viene depositata con invio telematico odierno, 8.10.2025

^^^^^^

18. Riepilogo:

**Atto di pignoramento immobiliare n. 7200/5311 del 11.03.2024 a favore IFIS
NPL INVESTING S.P.A. e contro -----**

Comune di Città della Pieve (Pg)

| <u>Rif.</u> | <u>Cat.</u> | <u>Foglio</u> | <u>Part./ Sub.</u> | <u>Categoria</u> | <u>Classe</u> | <u>Consist.</u> | <u>Sup. cat.</u> | <u>R.C.</u> |
|--------------------|--------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|--------------------|
| | F | 233 | 895 sub 79 | A/2 | 6 | 2,5 vani | - | € 419,62 |

L'intestazione catastale del bene pignorato è: -----
-----, propr. di 1/1.

Confini: Ivanov Todor, Francescangeli Sandro, parti comuni, salvo altri.

Valore base d'Asta: € 43.700,00 (euro quarantatremilasettecento/00)



DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

^^^

A parte è prodotto il bando di vendita.

| LOTTO UNICO | |
|--|-------------|
| <u>DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1</u> | |
| <u>SPETTANTI A</u> | |
| ----- SU: | |
| Unità immobiliare abitativa ubicata nel Comune di Perugia, Via M. Angeloni 39/B. Censita al C.F. Fg. 233, part. 895 sub 79 | |
| € | |
| Unità abitativa | €/ mq |
| 1.250,00 | x mq |
| 43 | = |
| € 53.750,00 | € 53.750,00 |
| Totale (a) | |
| € 53.750,00 | |
| Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a) | |
| € -4.031,25 | |
| Totale (b) | |
| € 49.718,75 | |
| Detrazione (stima del debito condominiale nei due anni precedenti dall'aggiudicazione a carico dell'aggiudicatario) | |
| € -6.000,00 | |
| Totale (c) | |
| € 43.718,75 | |
| Valore | |
| € 43.718,75 | |
| Valore arrotondato | |
| € 43.700,00 | |

euro quarantatremilasettecento/00

Valore base d'Asta: € 43.700,00 (euro quarantatremilasettecento/00)

^^^

^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^

Perugia, 6 ottobre 2025

Il C.T.U.

Dott. Marco Moroni

