

GEOM. MICHELE BRUNETTI

Studio: via Fratelli Ceci, 12 - 06083 Bastia Umbra (PG)

cell. 347 1222165 * E mail: brunetti.michele@virgilio.it * PEC: michele.brunetti@geopec.it

TRIBUNALE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare promossa da:

INTRUM ITALY S.p.A. per conto di EVOLVE SPV S.r.l. Creditore procedente

contro

Esecutata

* * * * *

G.E.: Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuz. Immobil. n.70/2024 R.G. Es.

Udienza: 17/06/2025

* * * * *

Premesso che,

- il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni nominava il sottoscritto
Geom. Michele Brunetti, iscritto al n. 4344 dell'Albo dei Geometri della
Provincia di Perugia - Sezione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio
del Tribunale di Perugia, consulente tecnico per la stima dei beni ubicati nel
Comune di Passignano sul Trasimeno (PG), per i diritti di piena proprietà
pari a 1/1 a favore della [REDACTED] e pignorati
dalla Intrum Italy S.p.A. per conto della Evolve SPV S.r.l.;

- dopo il giuramento di rito, prestato dallo scrivente a mezzo pec in data
20/05/2024, il G.E. poneva il seguente quesito:

1) "IL GIUDICE DISPONE CHE IL PERITO, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITA',



	CONTROLLI LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CO. 2	
	C.P.C., 498 CO. 2, 599 CO. 2 SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE	
	QUELLI MANCANTI O INIDONEI;	
	2) QUALORA L'ESPERTO ABBIA VERIFICATO CHE LA DETTA	
	DOCUMENTAZIONE E' 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 INTRAPENDERE ENTRO 10 GIORNI	
	DALL'AVVENUTA ACCETTAZIONE DELL'INCARICO;	
	PROVVEDA QUINDI	
	- ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	
	SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI,	
	COMPRENSIVA DEI CONFINI, E ALL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	DELL'IMMOBILE, DISTINGUENDO, IN CASO DI PIU' DEBITORI	
	COMPROPRIETARI O PIU' 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 (CITTA', VIA, NUMERO CIVICO, PIANO, EVENTUALE	
	NUMERO INTERNO), DEL CONTESTO IN CUI ESSI SI TROVANO (ES. SE	
	FACENTI PERTE DI UN CONDOMONIO O 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 PROPRIETA' E LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI	
	DIRITTI DI COMPROPRIETA' (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,	
	DISTINGUENDO 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	
	E' 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, SARA' DISPOSTA INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA	
	SENZA ULTERIORE COMPENSO;	
	- AD INDIVIDUARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE	
	DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE DISTINGUENDO TRA	
	QUELLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (AD ES. DOMANDE	
	GIUDIZIALI, ATTI DI ASSEVERAMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI	
	CUBATURA, CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI	



	ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE, PESI O LIMITAZIONI	
	D'USO – ONERI REALI, OBBLIGAZIONI <i>PROPTER REM</i> , SERVITU', USO,	
	ABITAZIONE, VINCOLI DERIVANTI 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, DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE,	
	DIFFORMITA' 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 STRAODINARIE GIA' 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 CIO' ANCHE SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE	
	RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE;	
	- ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE,	
	NONCHE' DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO	
	STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI	



	DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA. IN	
	CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, DELLA POSSIBILITA' 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; ALTRIMENTI, LA VERIFICA	
	SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA 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	
	GIA' 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;	
	- AD ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA OPPORTUNITA' DI	
	DISPORRE LA VENDITA IN UNO O PIU' LOTTI (PREFERIBILMETE IL MINOR	
	NUMERO POSSIBILE, IN MODO DA CONTENERE COSTI ED OPERAZIONI)	
	IDENTIFICANDO I NUOVI CONFINI E LE EVENTUALI ATTIVITA' NECESSRIE PER	
	IL FRAZIONAMENTO, 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 COEFICIENTE UTILIZZATO AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA	
	SUPERFICIE COMMERCIALE, LA SUPERFICIE COMMERCIALE MEDESIMA,	
	L’ESPOSIZIONE, LE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE; AD INDICARE NEI	
	MEDESIMI PARAGRAFI ALTRESI’ LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL	
	BENE E LE CARATTERISTICHE INTERNE DI CIASCUN IMMOBILE (INFISSI,	
	TRAMEZZATURE INTERNE, PAVIMENTAZIONE, PORTA D’INGRESSO, SCALE	
	INTERNE, IMPIANTO ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO	
	ETC.) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L’ATTUALE STATO DI	
	MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, LA LORO RISPONDENZA ALLA	
	VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO	
	ADEGUAMENTO; AD INDICARE ALTRESI’ 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 PROPRIETA’	
	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 GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA	
	ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE	
	NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO	
	DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;	
	- ACCERTARE, CON ADEGUATA MOTIVAZIONE, IL VALORE DI MERCATO	
	DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO,	
	ANCHE IN RELAZIONE AD EVENTUALE INCIDENZA SUL VALORE DELLO	
	STESSO DELLA CONDIZIONI DI REGOLARITA' (O MENO) AMMINISTRATIVA, E	
	DI STATO LIBERO O MENO ESPONENDO ALTRESI' 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 NONCHE' PER EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE, LA	
	NECESSITA' 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 REGOLAMENTAZIONE URBANISTICO-CATASTALE, OVVERO	
	SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE;	
	- A IDENTIFICARE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, I	
	COMPROPRIETARI E A VALUTARE LA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA	



	MAGGIOR DIFFICOLTA' DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE, E AD	
	ESPRIMERE IL PROPRIO MOTIVATO PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA'	
	DEL BENE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, GLI ENTI CHE	
	POTREBBERO ESSERE SEPARATI IN FAVORE DELLA PROCEDURA; A	
	PREDISPORRE, QUALORA RITENGA IL BENE NON COMODAMENTE	
	DIVISIBILE, PROVVEDA AD INDICARE I RISPETTIVI TITOLI DI PROVENIENZA DI	
	TUTTI I COMPROPRIETARI E LE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI A LORO CARICO	
	NEL VENTENNIO ANTECEDENTE, ANCHE EVENTUALMENTE	
	PREDISPONENDO UNA BOZZA DI ORDINANZA DI DIVISIONE SECONDO IL	
	MODELLO REPERIBILE IN CANCELLERIA;	
	- AD ALLEGARE A CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA ALMENO DUE	
	FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E ALMENO DUE INTERNE, NONCHE' 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 DEL TERZO OCCUPANTE;	
	- A PROCEDERE AD ACCESSO FORZOSO, AUTORIZZANDOLO SIN DA ORA,	
	CON L'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	
	G.E., 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 POTRA' ESSERE SOSPESA	
	SOLO CON PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE SU RICORSO DELLA MEDESIMA	
	PARTE, CUI ADERISCANO TUTTI GLI ALTRI CREDITORI (<u>CON DIVIETO,</u>	
	<u>PERTANTO, AL PERITO DI SOSPENDERE LE OPERAZIONI IN ASSENZA DI</u>	
	<u>SPECIFICO PROVVEDIMENTO DEL G.E.);</u>	
	- IN CASO DI OGGETTIVA DIFFICOLTA' 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	
	CONSEQUENTE RINVIO DELLA UDIENZA PER IL RISPETTO DEI TERMINI DI CUI	
	ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., PROVVEDENDO ALTRESI' ALLA NOTIFICA	
	ALLE PARTI; IL MANCATO DEPOSITO NEI TERMINI ORIGINARIAMENTE	
	ASSEGNATI O SUCCESSIVAMENTE PROROGATI VERRA' VALUTATO AI FINI	
	DELLA LIQUIDAZIONE DELL'ACCONTO, DEL COMPENSO FINALE E – IN CASO	
	DI PARTICOLARE GRAVITA' – AI FINI DELLA SEGNALEZIONE AL PRESIDENTE	
	DEL TRIBUNALE PER LA EVENTUALE CANCELLAZIONE DALL'ELENCO DEGLI	
	ESPERTI STIMATORI;	
	DISPONE	
	CHE IL CREDITORE PROCEDENTE VERSI ENTRO 30 GIORNI AL PERITO	
	STIMATORE A TITOLO DI ACCONTO SPESE FUTURE, LA SOMMA DI EURO	
	600,00 RIMBORSABILI IN PREDEDUZIONE IN SEDE DI RIPARTO.	
	DISPONE CHE QUALORA IL PERITO STIMATORE NON ABBIA RICEVUTO NEL	
	TERMINE INDICATO IL FONDO SPESE DA PARTE DEL PROCEDENTE	



	TRASMETTA IMMEDIATAMENTE GLI ATTI AL G.E. PER LE VALUTAZIONI EX	
	ART. 630 C.P.C., AUTORIZZANDO LO STESSO, IN TAL CASO, A NON	
	EFFETTUARE O PROSEGUIRE LE OPERAZIONI PERITALI DAL GIORNO DI	
	TRASMISSIONE DEGLI ATTI AL G.E..	
	ASSEGNAZIONE TERMINI PER IL DEPOSITO DELLA PERIZIA	
	L'ESPERTO, TERMINATA LA RELAZIONE, DOVRA' INVIARE COPIA AI	
	CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI E AL DEBITORE, ANCHE SE NON	
	COSTITUITO, NEL TERMINE DI ALMENO TRENTA GIORNI PRIMA	
	DELL'UDIENZA FISSATA CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO AI SENSI	
	DELL'ARTICOLO 569 DEL CODICE, A MEZZO POSTA ORDINARIA (AL	
	DEBITORE CON RACCOMANDATA E AVVISO DI RICEVIMENTO SE NON	
	COSTITUITO A MEZZO DI PROCURA) E 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 UNA ATTESTAZIONE DI AVER PROCEDUTO A TALI INVII;	
	NELLO STESSO TERMINE SINO A 30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA	
	EX ART. 569 C.P.C. CON IL PRESENTE PROVVEDIMENTO, IL PERITO DOVRA'	
	PROVVEDERE AL DEPOSITO TELEMATICO PRESSO LA CANCELLERIA DEL	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DEI SEGUENTI ATTI:	
	- <u>QUALE ATTO PRICIPALE</u> , IN FORMATO RIGOROSAMENTE PDF NATIVO	
	TESTUALE (E NON QUINDI, SCANNERIZZATO), 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, CISCUNO	
	DENOMINATO CON DESCRIZIONE SINTETICA DEL DOCUMENTO (LE FOTO	
	POTRANNO ESSERE CONTENUTE IN UN UNICO FILE);	
	- QUALE ULTERIORE EVENTUALE ALLEGATO, IN FORMATO WORD, BOZZA	
	DI ORDINANZA DI VENDITA IN CUI DOVRANNO ESSERE RIPORTATI PER	
	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 VENGANO POSTI IN VENDITA,	
	PRECISANDO PER CIASCUN IMMOBILE I DIRITTI E LE QUOTE	
	EVENTUALMENTE SPETTANTI A CIASUNO ESECUTATO CON L'INDICAZIONE	
	SITETICA DELLA PRESENZA DI EVENTUALI VINCOLI O GRAVAMI GIURIDICI	
	NON ELIMINABILIDALLA PROCEDURA, LA NECESSITA' O MENO DI	
	REGOLARIZZARE URBANISTICAMENTE E/O CATASTALE, LO STATO DI	
	OCCUPAZIONE E GLI ESTREMI DELL'EVENTUALE TITOLO DI OCCUPAZIONE	
	(CONTRATTO DI AFFITTO O LOCAZIONE).	
	CONTESTUALEMNTE AL DEPOSITO TELEMATICO DOVRA' RICONSEGNARE IN	
	CANCELLERIA LA EVENTUALE DOCUMENTAZIONE TECNICA IN SUO	
	POSSESSO E UNA COPIA DI CORTESIA DI QUANTO GIA' DEPOSITATO	
	TELEMATICAMENTE, CONTESTUALMENTE AL DEPOSITO TELEMATICO (E	
	COMUNQUE NON OLTRE 7 GIORNI OLTRE LO STESSO).	
	SI AUTORIZZA	
	IL CTU, A 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, 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 ALTRESI' IL C.TU. A RICHIEDERE AL COMUNE	
	COMPETENTE CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA RELATIVO	
	ALL'ESECUTATO OVVERO ALL'OCCUPANTE L'IMMOBILE PIGNORATO.	
	DISPONE	
	CHE IL PERITO DEPOSITI LA RELAZIONE DI STIMA ALMENO 30 GIORNI	
	PRIMA DELL'UDIENZA FISSATA COL IL PRESENTE PROVVEDIMENTO;	
	AVVISA LE PARTI CHE COPIA DELLA PERIZIA SARA' LORO INVIATA AL	
	MOMENTO DEL DEPOSITO A MEZZO PEC OVVERO, SE NON SIA POSSIBILE, A	
	MEZZO TELEFAX O POSTA ORDINARIA;	
	AI SENSI DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. LE PARTI POTRANNO SINO A	
	15 GIORNI PRIMA DELLA UDIENZA INVIARE DIRETTAMENTE ALL'ESPERTO	
	STIMATORE NOTE DI OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DI STIMA CON GLI	
	STESSI MEZZI; IN TAL CASO L'ESPERTO DOVRA' COMPARIRE AL'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	
	TELEMATICAMENTE 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 RICHIEDERE	
	CHIARIMENTI DA PARTE DELL'ESPERTO;	
	ASSEGNA AL CUSTODE I SEGUENTI INIZIALI COMPITI	
	- FORNIRE AUSILIO TECNICO-GIURIDICO ALL'ESPERTO STIMATORE;	
	- ESEGUIRE UN PRIMO ACCESSO, DI CONCERTO CON L'ESPERTO	
	STIMATORE ENTRO 30 GIORNI DALL'ASSEGNAZIONE DELL'INCARICO,	
	PROCEDENDO AD IDENTIFICARE LE PERSONE CHE OCCUPANO L'IMMOBILE	
	(DIVERSI DAI FAMILIARI CONVIVENTI CON IL DEBITORE);	
	- CURARE L'AMMINISTRAZIONE DEI BENI PIGNORATI, GESTIRE	
	ATTIVAMENTE ED ECONOMICAMENTE I BENI RICAVANDONE RENDITE E	
	PROFITTI ED INCASSANDO EVENTUALI CANONI A CARICO DEGLI	
	OCCUPANTI;	
	- INTIMARE TEMPESTIVAMENTE DISDETTA DI EVENTUALI CONTRATTI DI	
	LOCAZIONE O COMUNQUE DI GODIMENTO DEI BENI, LADDOVE ESISTENTI,	
	ESERCITANDO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE,	
	LE AZIONI PREVISTE DALLA LEGGE NECESSARIE PER CONSEGUIRE LA	
	DISPONIBILITA' DEI BENI;	
	- SEGNALARE A QUESTA AUTORITA' GIUDIZIARIA LA NECESSITA' DI	
	INTERVENTI DI MANUTENZIONE URGENTE;	
	- SEGNALARE EVENTUALMENTE COMPORTAMENTI DEI DEBITORI TALI DA	
	RENDERE DIFFICOLTOSA O PIU' ONEROSA LA VISITA DEL BENE, O	
	COMUNGUE OGNI CORCOSTANZA CHE RENDA OPPORTUNA LA REVOCA	
	DELL'AUTORIZZAZIONE AL DEBOTORE A PERMETTERE NELLA DETENZIONE	
	DELL'IMMOBILE E RENDA NECESSARIO L'IMMEDIATO SGOMBERO DEI	



	LOCALI;	
	- QUALORA L'IMMOBILE SIA GIA' LIBERO DA PERSONE, IL CUSTODE DEVE	
	ACQUISIRE IMMEDIATAMENTE IL POSSESSO DEL CESPITE MEDIANTE LA	
	SOSTITUZIONE DELLE SERRATURE DI ACCESSO O L'ACQUISIZIONE	
	DEFINITIVA DELLE CHIAVI;	
	- DEPOSITARE IN VIA TELEMATICA UNA RELAZIONE PERIODICA INIZIALE	
	SUBITO DOPO IL PRIMO ACCESSO E RELAZIONI SEMESTRALI NEL CORSO	
	DELLA CUSTODIA ED UNA FINALE CONTENENTE RENDICONTO;	
	- IL CUSTODE REDIGE VERBALE DI TUTTE LE OPERAZIONI EFFETTUATE NEL	
	CORSO DEGLI ACCESSI, DA DEPOSITARSI IN VIA TELEMATICA NEL	
	FASCICOLO DELLA PROCEDURA;	
	- CURARE L'APERTURA DI UN CONTO CORRENTE PRESSO L'ISTITUTO	
	BANCARIO CONVENZIONATO NELLE IPOTESI IN CUI DEBBANO ESSERE	
	RISCOSSI CANONI DI LOCAZIONE O AFFITTI IN FAVORE DELLA PROCEDURA;	
	ORDINA	
	ALLA PARTE ESECUTATA DI FORNIRE AL NUOVO CUSTODE IL RENDICONTO	
	DELL'ATTIVITA' SVOLTA SINO AD OGGI NONCHE' OGNI ALTRO DOCUMENTO	
	NECESSARIO AL FINE DI ADEMPIERE COMPIUTAMENTE ALL'INCARICO	
	AFFIDATOGLI;	
	DISPONE	
	CHE IL CREDITORE VERSI ENTRO 30 GIORNI AL CUSTODE A TITOLO DI	
	ACCONTO SPESE FUTURE, LA SOMMA DI EURO 300,00 RIMBORSABILI IN	
	PREDEDUZIONE IN SEDE DI RIPARTO.	
	IN CASO DI MANCATO RICEVIMENTO DEL FONDO SPESE NEL TERMINE	
	ASSEGNATO, IL CUSTODE DARA' IMMEDIATO AVVISO AL G.E. PER LE	



	VALUTAZIONI DI CUI ALL'ART. 630 C.P.C.	
	FISSA	
	PER LA AUDIZIONE DEL/I DEBITORE/I, DELLE ALTRE PARTI, DEGLI	
	EVENTUALI COMPROPRIETARI E DEI CREDITORI AVENTI UN DIRITTO DI	
	PRELAZIONE RISULTANTE DAI PUBBLICI REGISTRI E NON INTERVENUTI, EX	
	ART. 569 C.P.C. L'UDIENZA DEL 23/05/2019 ORE 10:30, ANCHE AI FINI DI	
	VALUTARE LA NECESSITA' DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE.	
	AVVISA I CREDITORI A IL/I DEBITORE/I CHE COPIA DELLA PERIZIA SARA'	
	LORO INVIATA DIRETTAMENTE DALL'ESPERTO ALMENO 30 GIORNI PRIMO	
	DELL'UDIENZA SOPRA FISSATA A MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA	
	OVVERO, QUANDO CIO' NON SIA POSSIBILE A MEZZO FAX O POSTA	
	ORDINARIA. IN OGNI CASO, LA RELAZIONE SARA' RESA DISPONIBILE IN	
	MODALITA' TELEMATICA PER LA CONSULTAZIONE DA PARTE DEL DEBITORE	
	E DEI CREDITORI NELLO STESSO TERMINE DI 30 GIORNI PRIMA	
	DELL'UDIENZA.	
	AVVISA IL CREDITORE PROCEDENTE E GLI INTERVENUTI, NONCHE' IL/I	
	DEBITORE/I, CHE POSSONO DEPOSITARE IN VIA TELEMATICA SINO	
	ALL'UDIENZA NOTE ALLA RELAZIONE PURCHE' ABBIANO PROVVEDUTO,	
	ALMENO 15 GIORNI PRIMA, AD INVIARE LE PREDETTE NOTE AL PERITO, A	
	MEZZO POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA OVVERO, QUANDO CIO' NON E'	
	POSSIBILE, A MEZZO TELEFAX O A MEZZO POSTA ORDINARIA; IN TALE CASO	
	L'ESPERTO INTERVIENE ALL'UDIENZA PER RENDERE I CHIARIMENTI;	
	AVVISA IL/I DEBITORE/I CHE PRIMA CHE SIA FISSATA LA VENDITA	
	DELL'IMMOBILE E' SUA FACOLTA' PROPORRE, A PENA DI DECADENZA,	
	ISTANZA DI CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO EX ART. 495 C.P.C. AL FINE	
	15	



	DI OTTENERE LA POSSIBILITA' DI UN PAGAMENTO DILAZIONATO SINO AD	
	UN MASSIMO DI 36 MESI ED EVITARE IN TAL MODO LA VENDITA;	
	L'ISTANZA, A PENA DI INAMMISSIBILITA', DEVE ESSERE ACCOMPAGNATA	
	DAL VERSAMENTO DI UNA SOMMA NON INFERIORE AD UN QUINTO	
	DELL'IMPORTO DEL CREDITO PER CUI E' STATO ESEGUITO IL	
	PIGNORAMENTO E DEI CREDITI DEI CREDITORI INTERVENUTI.	
	AVVISA ALTRESI' LE PARTI CHE, IN BASE A QUANTO DISPOSTO DALL'ART.	
	624-BIS C.P.C. IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, SU ISTANZA DI TUTTI I	
	CREDITORI MUNITI DI TITOLO ESECUTIVO, PUO' SOSPENDERE	
	L'ESECUZIONE FINO A VENTIQUATTO MESI. L'ISTANZA PUO' ESSERE	
	PROPOSTA FINO A VENTI GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DEL TERMINE	
	PER IL DEPOSITO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO O, NEL CASO IN CUI LA	
	VENDITA SENZA INCANTO NON ABBIA LUOGO, FINO A QUINDICI GIORNI	
	PRIMA DELL'INCANTO.	
	AVVISA	
	I COMPROPRIETARI CHE E' LORO FACOLTA' ACQUISTARE LA QUOTA DEL	
	DEBITORE ESECUTATO; CHE, OVE NON SIA CHIESTA O NON SIA POSSIBILE LA	
	SEPARAZIONE DELLA QUOTA IN NATURA SPETTANTE AL DEBITORE E NEL	
	CASO NON INTENDESSERO ACQUISTARE TALE QUOTA AD UN PREZZO	
	UGUALE O SUPERIORE A QUELLO DI STIMA, POTRA' ESSERE DISPOSTA LA	
	DIVISIONE DELL'INTERO BENE IN BASE A QUANTO DISPOSTO DAGLI ARTT.	
	600 E 601 C.P.C. E DALL'ART. 181 DISP. ATT. C.P.C.	
	In ottemperanza all'incarico affidatogli il C.T.U. ha effettuato:	
	a) visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizi Cata-	
	stali;	
	16	



	b) visure presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;	
	c) visure presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castiglione del Lago (PG);	
	d) visure presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile del Comune di Castiglione del Lago (PG);	
	e) n.2 sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento.	
	Ciò premesso,	
	il sottoscritto, sulla base dei dati acquisiti e successivamente elaborati, ha redatto la presente relazione di stima che ha ritenuto articolare nei seguenti capitoli essenziali:	
	- Cap.1) DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATO	
	- Cap.2) PROVENIENZA STORICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA’	
	- Cap.3) OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA	
	- Cap.4) IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI	
	- Cap.5) REGOLARITA' EDILIZIA	
	- Cap.6) TABELLE MILLESIMALI E REGOLARITA’ DEI PAGAMENTI CONDOMINIALI	
	- Cap.7) METODO DI STIMA	
	- Cap.8) VALUTAZIONE	
	- Cap.9) GRAVAMI	
	* * * * *	
	<u>Cap.1) DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATO</u>	
	I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Passignano sul Trasimeno, piazzale del Popolo al civico n.5, a circa 250 metri dalla stazione ferroviaria di Passignano sul Trasimeno (v. allegato n. 1 e 2).	



	Risultano essere oggetto di pignoramento i diritti di piena proprietà pari a	
	1/1 a favore della [REDACTED] su porzione di	
	edificio di maggior consistenza, composto da un appartamento al piano se-	
	condo con cantina accessoria al piano seminterrato (Fg.23 p.lla 3469 sub.6)	
	(v. allegato n. 1, 2, 3).	
	Il complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni oggetto di stima, è	
	costituito da una palazzina, che si eleva per complessivi tre piani fuori terra,	
	oltre al piano seminterrato ed al solaio di copertura, edificata in data ante-	
	cedente al 1° settembre 1967 (v. foto n. 1, 2,3, 4, 5, 6, 7 e 8 allegata doc.	
	fot.).	
	Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura, tamponature in	
	laterizio e solai in latero-cemento, finiture esterne intonacate e tinteggiate	
	di colore giallo; si presenta in mediocri condizioni di manutenzione sia per	
	quanto riguarda la struttura portante che le opere di finitura esterna (v.	
	foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 allegata doc. fot.).	
	Dalla corte pubblica denominata “Piazzale del Popolo”, attraverso il vano	
	scala ad uso condominiale, si raggiunge l’appartamento oggetto di stima si-	
	to al piano secondo (v. allegato n.1, 2, 3 e foto n. 6, 7, 8 e 9 allegata doc.	
	fot.).	
	L’unità immobiliare <i>de quo</i> si estende su una superficie commerciale, com-	
	presa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 72,00 circa, così	
	suddivisa: una zona giorno con cucina e soggiorno, due camere, un w.c. ed	
	un disimpegno, che collega la zona giorno al reparto notte (v. allegato n. 3 e	
	foto n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 allegata doc. fot.).	
	I locali hanno un’altezza pari a m 3.00 circa; la zona giorno e il disimpegno	



	presentano pavimenti in gres porcellanato di modesta qualità, di recente	
	istallazione, mentre la zona notte si presenta allo stato grezzo, in quanto ad	
	oggi l'appartamento sembra oggetto di un intervento di ristrutturazione to-	
	tale (v. allegato n.4 porte evidenziata in colore rosso e foto n. 10, 11, 12,	
	13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23 allegata doc. fot.).	
	Il w.c. risulta pavimentato e rivestito fino ad un'altezza di m 1.20 circa con	
	mattonelle in gres porcellanato di modesta qualità con predisposizione de-	
	gli impianti idrico ed elettrico, privo di accessori e arredi, ad eccezione del	
	piatto doccia (v. foto n. 17, 18 e 23 allegata doc. fot.).	
	L'unità immobiliare risulta priva delle porte interne, mentre la porta d'in-	
	gresso è in legno, priva di serratura e chiusa mediante l'istallazione di un	
	lucchetto provvisorio (v. foto n. 9 allegata doc. fot.).	
	Gli infissi esterni, in parte mancanti (zona giorno), sono in metallo vernicia-	
	to di colore bianco, protetti da persiane in legno di colore verde, tutti in	
	pesse condizioni di manutenzione (v. foto n. 24, 25, 26, 27, 28 e 29 alle-	
	gata doc. fot.).	
	Ad oggi risulta la predisposizione del nuovo impianto di riscaldamento e	
	idrico-sanitario (v. foto n. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 37 allegata doc. fot.); il	
	contatore dell'acqua risulta posizionato all'interno del vano scala condomi-	
	niale, nelle immediate vicinanze del portone di ingresso, mentre il contato-	
	re del servizio elettrico risulta posizionato anch'esso all'interno del vano	
	scala condominiale (v. allegato n. 3 e foto n. 38, 39 e 40 allegata doc. fot.).	
	A corredo dell'unità abitativa, risultano un piccolo balcone della superficie	
	utile di mq. 2,00 circa, a servizio esclusivo della camera da letto posta a	
	sud-est del fabbricato (v. allegato n. 3 e 4 e foto n. 41 allegata doc. fot.).	



	Dal sopralluogo effettuato <i>in loco</i> , il CTU ha rilevato che l'intera superficie è	
	oggetto di un intervento di ristrutturazione totale, a seguito del quale, me-	
	diante rimozione di tutti i tramezzi divisorii esistenti, la zona giorno è diven-	
	tata un unico locale, mentre, mediante una diversa disposizione dei tra-	
	mezzi, che lo dividevano dalla camera principale, il w.c. risulta essere stato	
	ampliato (per una migliore v. allegato n. 4 e foto da n. 10 a foto 37 allegata	
	doc. fot.).	
	Dopo le opportune indagini presso il Comune di Passignano sul Trasimeno,	
	il CTU evidenzia che, allo stato attuale, presso gli uffici tecnici competenti	
	non risultano presentate istanze da parte del proprietario e/o rilasciati titoli	
	abilitativi per l'esecuzione degli interventi sopra descritti.	
	Risulta, altresì, oggetto di stima un locale adibito a cantina al piano semin-	
	terrato, raggiungibile, internamente, dal vano scala ad uso condominiale (v.	
	allegato n. 3 e foto n. 42, 43 e 44 allegata doc. fot.).	
	Detta unità si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura	
	portante e di tamponatura, di mq. 10,00 circa e risulta accessibile attraver-	
	so una porta in legno, che, allo stato attuale, non risulta ancorata, ma sem-	
	plicemente appoggiata alle pareti (v. allegato n. 3 e foto n. 45 allegata doc.	
	fot.).	
	L'unità immobiliare presenta un'altezza pari a m 2.35 circa, pareti e pavi-	
	mentazione allo stato grezzo, priva di impianti (v. foto n. 46, 47 e 48 allega-	
	ta doc. fot.).	
	Nella vendita sono compresi anche i proporzionali diritti di proprietà sulle	
	parti comuni del fabbricato come per legge.	
	* * * * *	



	Cap.2) PROVENIENZA STORICA VENTENNALE DELLA PROPRIETA'	
	Sulla base della relazione notarile prodotta dal creditore procedente e dopo aver effettuato ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, il C.T.U. può asserire che i beni oggetto di stima (abitazione al piano primo con cantina accessoria ad uso esclusivo posta al piano seminterrato), ante ventennio e fino al 31/08/1985 risultavano di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari per la Provincia di Perugia (v. allegato n. 5).	
	Dal 31/08/1985 e fino al 29/11/1985, i beni oggetto di stima, risultavano per i diritti di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno dei sig.ri [REDACTED], nato a Lisciano Niccone il 16/10/[REDACTED] e [REDACTED], nata a Lisciano Niccone il 16/10/[REDACTED]" (v. allegato n. 5).	
	Dal 29/11/1985 e fino al 29/04/2004, i beni oggetto di stima, risultavano per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 del sig. [REDACTED], nato a Passignano sul Trasimeno il 01/10/[REDACTED]" (v. allegato n. 5).	
	Dal 29/04/2004 fino ad oggi, i beni oggetto di stima, risultavano per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 della sig.ra "[REDACTED]eth, nata in Perù il 23/07/[REDACTED]" a seguito dell'atto di compravendita, rogito Notario Grazia Cherubini in Castiglione del Lago (PG) repertorio [REDACTED] del 29/04/2004 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 13/05/2004 al n. part. 9569 di formalità (v. allegato n. 5 e 13).	
	* * * * *	
	Cap.3) OCCUPAZIONE DEI BENI ALLA DATA ODIERNA	
	A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 23/07/2024 e in data	



	26/02/2025, lo scrivente dà atto che i beni oggetto di stima (appartamento	
	al piano secondo con cantina accessoria ad uso esclusivo posta al piano	
	seminterrato), siti nel Comune di Passignano sul Trasimeno (PG) in piazza	
	del Popolo n.5, risultano attualmente non occupati e non utilizzati	
	dall'esecutata; dopo opportune indagini presso l'ufficio anagrafe e stato ci-	
	vile del comune di Passignano sul Trasimeno e di Perugia si è verificato che	
	la sig.ra [REDACTED] risulta residente in [REDACTED]	
	[REDACTED] (v. [REDACTED]	
	* * * * *	
	Cap.4) IDENTIFICAZIONE E CONFINI CATASTALI	
	I beni oggetto di stima sono intestati catastalmente alla ditta "[REDACTED]	
	[REDACTED] proprietaria per i diritti di	
	proprietà pari a 1/1 in regime di separazione dei beni" e risultano censiti al	
	C.F. del Comune di Passignano sul Trasimeno al Fg. 23 p.lla 3469 sub.6	
	(Categ: A/4 – classe: 5 – Consistenza: 5,5 vani - Rendita: € 326,66 - v.	
	allegato n.5) appartamento al piano secondo con cantina accessoria ad uso	
	esclusivo posta al piano seminterrato.	
	CONFINI CATASTALI: L'appartamento oggetto di stima al piano secondo,	
	identificata al C.F. del Comune di Passignano sul Trasimeno al Fg. 23 p.lla	
	3469 sub.6, catastalmente risulta confinare con la proprietà [REDACTED] (C.F.	
	al Fg. 23 p.lla 3469 sub.5) oltre a parti comuni e salvo altri.	
	La cantina oggetto di stima al piano seminterrato, anch'essa identificata al	
	C.F. del Comune di Passignano sul Trasimeno al Fg. 23 p.lla 3469 sub.6, ca-	
	tastalmente risulta confinare con la proprietà P[REDACTED] (C.F. al Fg. 23	
	p.lla 3469 sub.4), terrapieno oltre a parti comuni e salvo altri.	
	22	



Da un'attenta disamina della visura catastale del catasto fabbricati, il CTU evidenzia che i beni oggetto di stima risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Passignano sul Trasimeno al fg.23 p.lla 3469 sub.6. Tale identificazione è avvenuta mediante *“una variazione in soppressione del 30.09.2010, pratica n.PG0324283, in atti dal 30.09.2010- Variazione identificativi per allineamento mappe – (n.21179.1/2010), dalla quale venivano “costituiti i seguenti immobili: Foglio 23 p.lla 3469 sub.6 e soppressi i seguenti immobili: Foglio 23 p.lla 215 sub.6” (v. allegato n. 5 e 6).*

Tuttavia, il CTU evidenzia che, nell'estratto di mappa eseguito al Catasto Terreni, che consente di individuare l'ubicazione del complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di stima, la p.lla 3469 identifica un diverso immobile, ubicato in un'altra zona del Comune di Passignano sul Trasimeno (v. allegato 9), mentre la p.lla che identifica correttamente al Catasto Terreni il complesso immobiliare *de quo* risulta rappresentata al Foglio 23 con il n.206 (v. allegato 2).

Lo scrivente CTU suggerisce, prima di procedere alla vendita del bene, di procedere alla necessarie pratiche di aggiornamento/rettifica catastale per creare l'allineamento tra i dati descritti al Catasto Terreni con quelli descritti al Catasto Fabbricati.

Per l'esecuzione di quanto sopra, il CTU stima necessaria una spesa compresa tra i 500,00/600,00 euro circa, a carico della presente procedura in corso.

Si rimanda all'Ill.mo Giudice ogni ulteriore diverso provvedimento.

Per quanto riguarda le difformità tra la documentazione catastale e quanto



	rilevato <i>in loco</i> , (precedentemente descritte al cap. 1 – v. allegato n. 3 e 4 –	
	parte evidenziate in colore rosso), lo scrivente evidenzia che, si dovrà	
	procedere all’aggiornamento della situazione catastale mediante la	
	redazione di una pratica “Docfa” al catasto fabbricati (C.F.).	
	<u>Per l’esecuzione di quanto sopra, il CTU stima una spesa di € 700,00/800.00</u>	
	<u>circa, che sarà a carico del futuro aggiudicatario.</u>	
	* * * * *	
	Cap.5) REGOLARITA' EDILIZIA	
	Dopo aver effettuato delle indagini presso il Comune di Passignano sul Tra-	
	simeno (PG), il CTU può asserire che il complesso immobiliare, di cui fanno	
	parte i beni oggetto di stima, è stato realizzato in data antecedente al 1°	
	settembre 1967 (v. allegato n.10).	
	Lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che, al fine di regolarizzare	
	l’intervento di ristrutturazione edilizia attualmente in corso, si dovrà pro-	
	cedere alle necessarie pratiche edilizie.	
	Per l’esecuzione di quanto sopra, il CTU stima necessaria una spesa com-	
	presa tra i 2.500,00/3.000,00 euro circa.	
	Lo scrivente suggerisce che gli oneri per l’esecuzione di quanto sopra siano	
	posti a carico del futuro aggiudicatario.	
	<u>Si rimanda all’Illo.mo Giudice ogni ulteriore diverso provvedimento.</u>	
	* * * * *	
	Cap.6) TABELLE MILLESIMALI E REGOLARITA’ DEI PAGAMENTI	
	CONDOMINIALI	
	Data la natura e la proprietà del bene oggetto di stima, lo scrivente può	
	referire che non risulta adottato il Regolamento condominiale né risultano	
	24	



	redatte le Tabelle millesimali relative all'intero complesso.	
	Pertanto, lo scrivente evidenzia che:	
	- l'importo annuo delle spese di gestione e/o manutenzione ordinarie	
	relative all'unità immobiliare <i>de quo</i> non risulta determinato né	
	quantificabile;	
	- non risultano spese deliberate di straordinaria manutenzione interessanti	
	il complesso immobiliare di cui trattasi;	
	- nessun dato in merito alla presenza di spese condominiali scadute e/o	
	non pagate negli ultimi due anni antecedenti la data odierna dal soggetto	
	esecutato ;	
	- nessun dato in merito ad eventuali cause in corso promosse dai	
	comproprietari nei confronti del soggetto esecutato e viceversa.	
	* * * * *	
	Cap.7) METODO DI STIMA	
	Il criterio di valutazione che si adotta è quello della stima sintetico-	
	comparativa.	
	Il valore unitario viene riferito ad un parametro tecnico identificato nella	
	superficie espressa in metri quadrati di superficie complessiva, <u>compresa la</u>	
	<u>struttura portante e di tamponatura</u> .	
	Per i terreni la valutazione è stata basata sulla relativa natura, esposizione,	
	estensione e vincoli.	
	Per poter effettuare una comparazione statisticamente valida e quindi	
	ottenere un valore più attendibile, si è cercato di rilevare la casistica di	
	alcune compra-vendite di immobili con tipologie e caratteristiche similari	
	ubicate nello stesso sito.	
	25	



	Sono state consultate anche alcune agenzie immobiliari, dalle quali si è an-	
	che avuta conferma sulla attuale scarsa richiesta nel mercato edilizio, non-	
	ché si è fatto riferimento al listino dei prezzi degli immobili accertati presso	
	la Borsa Immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio di Perugia, e	
	alla OMI - Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territo-	
	rio.	
	Ovviamente per ciascuna unità immobiliare si è tenuto conto sia delle	
	caratteristiche estrinseche che di quelle intrinseche, quali l'ubicazione, la	
	dislocazione, l'esposizione, la funzionalità interna, nonché lo stato di	
	conservazione e manutenzione.	
	* * * * *	
	Cap.8) VALUTAZIONE	
	Posto quanto precede ed aderendo ai principi di ordinarietà e concretezza	
	che presiedono all'attività di estimatore il sottoscritto formula il seguente	
	giudizio di stima:	
	<u>Porzione di fabbricato ad uso abitativo identificato al C.F. al Fg. 23 p.IIa</u>	
	<u>3469 Sub.6:</u>	
	- Superficie ad uso abitativo al piano secondo:	
	mq. 72,00 circa x € 500,00 € 36.000,00	
	- Terrazzo ad uso esclusivo:	
	mq. 2,00 circa x € 180,00 € 360,00	
	- Cantina accessoria ad uso esclusivo ubicata al piano seminterrato:	
	mq. 10,00 circa x € 280,00 € 2.800,00	
	SOMMANO € 39.160,00	
	TALE IMPORTO, ARROTONDATO A € 39.000,00, PER I DIRITTI DI PROPRIETA'	
	26	



	PARI A 1/1 (QUOTA PIGNORATA PROPRIETA' OLAYA GARCIA MARIELA	
	ELISABETH), RAPPRESENTA IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI	
	BENI IMMOBILI SOPRA DESCRITTI, CHE SARANNO POSTI ALL'INCANTO IN	
	UN UNICO LOTTO.	
	* * * * *	
	Cap.9) GRAVAMI	
	Dopo aver effettuato visure presso la Conservatoria dei Registri Immobilia-	
	ri, in merito alle porzioni di fabbricato oggetto di pignoramento, identifica-	
	te catastalmente al C.F. Fg. 23 p.lla 3469 sub.6 (C.F. ex Fg.23 p.lla 215 sub.6	
	e C.T. Fg.23 p.lla 206), si riferisce quanto segue:	
	- a decorrere dal 30/05/2005 a tutto il 30/05/2025 risultano le seguenti tra-	
	scrizioni contro e/a favore (v. allegato n. 11, 12, 13, 14 e 15):	
	1) Reg. Part. n°9569 del 13/05/2004 (atto tra vivi – compravendita contro	
	██	
	████████	
	2) Reg. Part. n°122 del 07/01/2015 (repertorio 7947 del 04/12/2014, atto	
	esecutivo o cautelativo – verbale di pignoramento immobili) con docu-	
	menti successivi correlati:	
	- Annotazione n.3003 del 0108/2019 (cancellazione);	
	3) Reg. Part. n°8824 del 26/04/2024 (repertorio 788 del 11/03/2024, atto	
	esecutivo o cautelativo – verbale di pignoramento immobili);	
	- a decorrere 30/05/2005 a tutto il 30/05/2025 gravano le seguenti iscrizio-	
	ni ipotecarie (v. allegato n. 11, 12, 13, 14 e 15):	
	1) Reg. Part. n° 9782 del 31/10/2007 (ipoteca volontaria derivante da con-	
	cessione a garanzia di mutuo condizionato) con documenti successivi	



correlati:

- Annotazione n.4877 del 18/09/2008 (erogazione a saldo);

2) Reg. Part. n° 4089 del 04/10/2022 (repertorio 930/2021 del
24/05/2021, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo);

* * * * *

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bastia Umbra, 30 maggio 2025.

II C.T.U.

Geom. Michele Brunetti

Documento informatico firmato digitalmente



	TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA	
	CRON.	
	ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 70/2024 R.G. promossa da:	
	INTRUM ITALY S.P.A. per conto di EVOLVE SPV S.R.L.	
	contro	
	* * * * *	
	IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
	A scioglimento della riserva che precede;	
	Vista l'istanza di vendita ritualmente depositata e riproposta all'udienza del	
	_____;	
	vista la documentazione a questa allegata ex art. 567, c. 2, c.p.c.;	
	considerato che all'udienza di cui all'art. 569 c.p.c. le parti non hanno avan-	
	zato opposizioni	
	DISPONE	
	Procedersi alla vendita senza incanto dei beni come appresso descritti:	
	- <u>DIRITTI POSTI IN VENDITA:</u>	
	Vengono posti in vendita i diritti di piena proprietà pari a 1/1 a favore del-	
	la sig.ra	
	- <u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:</u>	
	Diritti di piena proprietà pari a 1/1 a favore della Sig.ra , su	
	porzione di edificio di maggior consistenza, composto da un appartamen-	
	to al piano secondo con cantina accessoria al piano seminterrato (Fg.23	
	p.Ila 3469 sub.6), ubicati nel centro urbano del Comune di Passignano sul	
	1	



	Trasimeno, Piazzale del Popolo n.5, a circa 250 metri dalla stazione ferroviaria di Passignano sul Trasimeno.	
	Il complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni oggetto di vendita, è costituito da una palazzina, che si eleva per complessivi tre piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al solaio di copertura, edificata in data antecedente al 1° settembre 1967.	
	Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura, tamponature in laterizio e solai in latero-cemento, finiture esterne intonacate e tinteggiate di colore giallo; si presenta in mediocri condizioni di manutenzione sia per quanto riguarda la struttura portante che le opere di finitura esterna.	
	L'unità immobiliare ad uso abitativo si estende su una superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, pari a mq. 72,00 circa, così suddivisa: una zona giorno con cucina e soggiorno, due camere, un w.c. ed un disimpegno, che collega la zona giorno al reparto notte.	
	L'intera superficie abitativa è oggetto di un intervento di ristrutturazione totale, che allo stato attuale, non risultano presentate istanze da parte del proprietario e/o rilasciati titoli abilitativi per l'esecuzione di detti interventi.	
	Risulta, altresì, oggetto di vendita un locale adibito a cantina al piano seminterrato, raggiungibile, internamente, dal vano scala ad uso condominiale, della superficie commerciale, compresa la struttura portante e di tamponatura, di mq. 10,00 circa.	
	La cantina presenta un'altezza pari a m 2.35 circa, pareti e pavimentazione allo stato grezzo e priva di impianti.	
	Nella vendita sono compresi anche i proporzionali diritti di proprietà sulle	



	parti comuni del fabbricato come per legge.	
	Catastalmente i beni oggetto di vendita sono intestati alla ditta “ O. G. M.	
	E., nata in Pxxx il xx/xx/19xx proprietaria per i diritti di proprietà pari a	
	1/1 in regime di separazione dei beni” e risultano censiti al C.F. del	
	Comune di Passignano sul Trasimeno al Fg. 23 p.IIIa 3469 sub.6 (Categ: A/4	
	– classe: 5 – Consistenza: 5,5 vani - Rendita: € 326,66) (appartamento al	
	piano secondo con cantina accessoria ad uso esclusivo posta al piano se-	
	minterrato).	
	<u>CONFINI:</u>	
	L'appartamento oggetto di vendita ubicato al piano secondo, ed identifi-	
	cato al C.F. del Comune di Passignano sul Trasimeno al Fg. 23 p.IIIa 3469	
	sub.6, catastalmente risulta confinare con la [REDACTED] (C.F. al	
	Fg. 23 p.IIIa 3469 sub.5) oltre a parti comuni e salvo altri.	
	La cantina oggetto di stima ubicata al piano seminterrato, anch'essa iden-	
	tificata al C.F. del Comune di Passignano sul Trasimeno al Fg. 23 p.IIIa 3469	
	sub.6, catastalmente risulta confinare con la proprietà [REDACTED]	
	(C.F. al Fg. 23 p.IIIa 3469 sub.4), terrapieno oltre a parti comuni e salvo al-	
	tri.	
	- <u>GRAVAMI NON ELIMINABILI DALLA PROCEDURA:</u>	
	Nessuno	
	- <u>REGOLARITA' URBANISTICA E/O CATASTALE:</u>	
	Da indagini presso il Comune di Passignano sul Trasimeno (PG), il CTU può	
	asserire che il complesso immobiliare, di cui fanno parte i beni oggetto di	
	stima, è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.	
	Si evidenziare che, al fine di regolarizzare l'intervento di ristrutturazione	



edilizia attualmente in corso, si dovrà procedere alla redazione delle necessarie pratiche edilizie.

- **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 23/07/2024 e in data 26/02/2025, si evidenzia che i beni oggetto di vendita (appartamento al piano secondo con cantina accessoria ad uso esclusivo posta al piano seminterrato), siti nel Comune di Passignano sul Trasimeno (PG) in piazza del Popolo n.5, risultano attualmente non occupati e non utilizzati dall'esecutata.



	Al prezzo base di €	
	FISSA	
	Termine sino alle ore 12,00 del _____, entro il quale possono	
	essere presentate, mediante deposito in cancelleria, le offerte irrevocabili	
	ai sensi dell'art. 571 c.p.c. in busta chiusa senza segni di riconoscimento ed	
	il cancelliere provvederà ad annotare il nome, previa identificazione, della	
	persona che provvede materialmente al deposito, il nome del G.E. e la data	
	dell'udienza fissata per l'esame delle offerte	
	AVVERTE	
	gli eventuali offerenti che ai sensi dell'art. 174 disp. Att. C.p.c. devono, con-	
	testualmente alla presentazione dell'offerta, dichiarare con essa la residen-	
	za ovvero eleggere domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha se-	
	de il Tribunale e che, in difetto, le comunicazioni saranno effettuate presso	
	la cancelleria dello stesso Ufficio Giudiziario	
	AVVISA	
	parimenti gli eventuali offerenti che, unitamente e contestualmente alla	
	presentazione in cancelleria dell'offerta, deve essere versata a mezzo n. 2	
	assegni circolari non trasferibili intestati a "Esecuzione Immobiliare n. ____	
	Tribunale di Perugia", per un importo pari al 10% del prezzo base del lotto	
	per cauzione, e pari al 20% del prezzo base del lotto per spese. Gli assegni	
	(1 per cauzione ed 1 per spese) devono essere inseriti nella busta chiusa	
	consegnata in cancelleria;	
	Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a €	
	L'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già	
	5	



	prestata, sul conto acceso alla procedura presso UNICREDIT Corso Vannucci	
	Perugia entro 60 giorni dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di	
	perdita della cauzione mediante versamento di assegno circolare intestato	
	a "Esecuzione Immobiliare N. ____ Tribunale di Perugia"	
	DISPONE	
	che il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della	
	scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, la vendita	
	mediante inserzione di un estratto dell'ordinanza di vendita su un quoti-	
	diano locale ai sensi dell'art. 490 c.p.c. come modificato dall'art. 52, comma	
	76 della Legge Finanziaria 2002 e dell'articolo 174 del D.L. 30/06/2003 nr.	
	196 (ovverosia omettendo l'indicazione delle generalità del debitore	
	nell'avviso di gara), nonché dovrà pubblicizzare per via telematica entro lo	
	stesso termine di cui sopra sul sito INTERNET istituzionale	
	www.tribunalediperugia.it l'avviso della vendita unitamente alla presente	
	ordinanza di vendita e della relazione di stima redatta a norma dell'art. 173	
	bis disp. Att. c.p.c..	
	Il trattamento dei dati della vendita verrà effettuato attraverso una delle	
	società appositamente convenzionate con il Tribunale di Perugia, le cui	
	convenzioni sono depositate presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.	
	Il testo dell'inserzione dovrà contenere l'ubicazione e la tipologia del	
	bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indi-	
	cazione del Giudice, del numero della procedura e del sito INTERNET; sa-	
	ranno invece omessi i dati catastali ed i confini del bene.	
	FISSA	
	per la deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la	



	gara tra gli offerenti sull'offerta più alta a norma dell'art. 573 c.p.c.	
	l'udienza del _____ ore 10.30	
	AVVISANDO	
	Che, in caso di gara le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad €	
	_____ e che se sia stata presentata una sola offerta indi-	
	cante un prezzo superiore al prezzo base del bene aumentato di un quinto,	
	questa sarà senz'altro accolta e che se siano state presentate più offerte gli	
	offerenti saranno invitati all'udienza come sopra fissata a procedere alla	
	gara;	
	si avvisa l'offerente che si sia reso aggiudicatario dell'immobile, che dovrà	
	versare le spese di registrazione-trascrizione dell'emanando decreto di tra-	
	sferimento ed IVA se dovuta degli importi fissati dall'Agenzia delle Entrate	
	entro 10 gg dalla comunicazione che il Tribunale andrà ad effettuare	
	FISSA	
	termine di gg. 30 per la notificazione della presente ordinanza a cura del	
	creditore procedente ai creditori di cui all'art. 498 c.p.c. ed al debitore	
	escutato che non siano comparsi;	
	DISPONE	
	che ove non siano state proposte offerte d'acquisto entro il termine come	
	sopra stabilito, ovvero per il caso in cui le stesse non siano efficaci ai sensi	
	dell'art. 571 c.p.c. ovvero per il caso in cui si verifichi una delle circostanze	
	previste dall'art. 572, c. 3 c.p.c., ovvero, infine, per il caso in cui la vendita	
	senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, alla di sopra indi-	
	cata udienza si provvederà a fissare successiva udienza di vendita con in-	
	canto ex art. 576 c.p.c. dei beni come ante descritti in: unico lotto/n. ____	
	7	



	lotti al prezzo base d'incanto di €	
	La vendita all'incanto ex art. 576 c.p.c. le seguenti condizioni:	
	1- l'immobile sarà posto all'incanto in un unico lotto / in numero _____	
	al prezzo base di € _____ gli interessati possono partecipare	
	all'asta presentando domanda di ammissione nella cancelleria	
	dell'esecuzione entro le ore 12 del giorno precedente all'incanto che sarà	
	fissato. La domanda deve contenere le generalità complete dell'offerente	
	ed il suo numero di codice fiscale. Alla domanda devono essere allegati il	
	deposito cauzionale ed il deposito per spese portanti da distinti assegni cir-	
	colari non trasferibili intestati a "Esecuzione Immobiliare n. ____ Tribunale	
	di Perugia" per UN IMPORTO PARI AL 10% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER	
	CAUZIONE e PARI AL 20% DEL PREZZO BASE DEL LOTTO PER SPESE	
	2- le offerte di aumenti non dovranno essere inferiori ad €	
	3- l'aggiudicatario dovrà depositare il prezzo, dedotta la cauzione già pre-	
	stata, sul conto acceso alla procedura presso Unicredit Corso Vannucci en-	
	tro SESSANTA GIORNI dall'aggiudicazione, a pena di decadenza e di perdita	
	della cauzione, mediante versamento di assegno circolare intestato a "Ese-	
	cuzione Immobiliare n. ____ Tribunale di Perugia".	
	4- Le spese di vendita, registrazione, trascrizione, voltura, cancellazione e	
	simili, ed IVA se dovuta, consequenziali sono a carico dell'aggiudicatario, il	
	quale dovrà provvedere al relativo versamento entro 10 gg.; ogni onere fi-	
	scale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.	
	5- Il creditore procedente dovrà pubblicizzare, almeno 45 gg prima della	
	data dell'incanto, la vendita mediante inserzione di un estratto	



