

STUDIO TECNICO

Geom. Donatella Monacelli

Piazza XX Settembre n.2 - 06023 Gualdo Tadino PG

Tel. 3356611663 - fax. 075910653

Email: geomdonatellamonacelli@gmail.com

Pec donatella.monacelli@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 156/2024 R.G. Esecuzioni Immobiliari

Promossa da: IQERA ITALIA S.P.A. per AMCO – ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A.
(Avv. Giulia Migliorini)

Contro:

[REDACTED]

GIUDICE ESECUZIONE: Dott.ssa Giulia Busti

ESPERTO CTU: Geom. DONATELLA MONACELLI

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PRECEDENTE DEPOSITATA IN DATA 03/12/2025

In risposta al quesito posto dal G.E. Dott.ssa Giulia Busti in data 05/03/2026.



Ill.ma Dott.ssa Giulia Busti, Giudice dell'Esecuzione

Premessa

In merito alla richiesta di chiarimenti disposta dalla S.V. in data 05/03/2026 e precisamente :

"Dica se, all'interno del compendio pignorato, sono presenti beni appartenenti a soggetti terzi rispetto al debitore esecutato, e cioè in particolare alcuni fondi di altra proprietà e alcuni fondi condominiali non oggetto di esecuzione (al cui interno sono installati gli impianti di videosorveglianza, l'impianto condominiale dei citofoni, pompe di calore e leve antincendio) accessibili solamente dal compendio pignorato; in caso di risposta affermativa al precedente quesito, indichi i soggetti titolari di tali beni, dando conto dell'esistenza di eventuali servitù, etc. e dica in che misura la presenza di tali impianti/fondi incida sul valore di stima del bene pignorato per come determinato nella C.T.U.; fornisca ogni ulteriore informazione utile ai fini della procedura";

La sottoscritta risponde come segue.

A) Fondi di altra proprietà.

All'interno del compendio pignorato sono presenti n. 3 Unità Immobiliari appartenenti a soggetti terzi, come si è riscontrato sia dalle visure catastali, che dalle visure ipotecarie (**allegato 2**), come meglio evidenziati di seguito e graficamente nell'**allegato 3** della presente:



1) Diritti di proprietà esclusiva spettanti a:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],

Cod. Fisc. [REDACTED] - PROP. 1/1 - bene personale.

CATASTO FABBRICATI

FG.	PART	SUB	Z.CEN	CATEG	CLAS	CONS.	SUP CAT	RENDITA
251	919	31	1	C/2	5	13	16	24,14

2) Diritti di proprietà esclusiva spettanti a:

- [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED],

Cod. Fisc. [REDACTED] - PROP. 1/1 - bene personale.

CATASTO FABBRICATI

FG.	PART	SUB	Z.CEN	CATEG	CLAS	CONS.	SUP CAT	RENDITA
251	919	32	1	C/2	5	4	5	7,44

3) Diritti di proprietà esclusiva spettanti a:

- [REDACTED], sede [REDACTED],

Cod. Fisc. [REDACTED] - Proprietà 1/1.

CATASTO FABBRICATI

FG.	PART	SUB	Z.CEN	CATEG	CLAS	CONS.	SUP CAT	RENDITA
251	919	49	1	C/2	5	10	12	18,59

Dalle visure catastali storiche è emerso che le vendite di detti immobili da parte della ditta costruttrice, società C.E.I.F. S.P.A., risalgono agli anni 1990/1991; la ricerca di eventuali titoli di costituzione di servitù di passaggio andrebbe pertanto ricercata oltre il ventennio, riportato già nella perizia di stima, con ulteriore aggravio dei costi della



procedura. Tuttavia, considerando che tali fondi sono interclusi fin dalla prima vendita, come anche riportato nell'art. 2 dell'atto di Compravendita del fondo distinto al foglio 251 con la particella 919 sub 32, redatto dal Notaio DOTT. PAOLO EFISIO ANEDDA ANGIOY, in data 28/10/2021 (**allegato 2**), che cita testualmente: *"Si da atto che il magazzino ceduto è intercluso, avendo accesso esclusivo dalla circostante particella 919 sub 51"* (attuale 919 sub 66), a giudizio dello scrivente C.T.U. si può affermare che i fondi privati risultano interclusi, con unico passaggio esclusivo dalla porzione di immobile oggetto della procedura distinto in catasto al foglio 251 con la particella 919/66 (**Allegato 2**).

B) Fondi condominiali.

All'interno del blocco dell'Unità Immobiliare ricadente nella particella catastale 919 del foglio 251, come meglio evidenziato nella planimetria di cui all'allegato 3, non ci sono fondi condominiali, ma è presente un unico blocco condominiale dove si trovano le scale, gli ascensori e i locali per gli impianti, nessuno dei quali necessita di passaggio dal bene pignorato.

All'interno del blocco dell'Unità Immobiliare ricadente nella particella catastale 2333 del foglio 251, come meglio evidenziato nella planimetria di cui all'allegato 3, sono presenti:



- fondi in alcuni dei quali si trovano gli impianti condominiali, scale, ascensori etc (identificati catastalmente come beni comuni non censibili);

- N. 2 armadi di derivazione TIM Condominiali nei pressi dell'ingresso principale.

Tali opere (come dichiarato dall'esecutato), sono state eseguite dalla ditta Costruttrice C.E.I.F. S.P.A.; regolamentate, per quanto riguarda l'accesso, con la stesura del regolamento di condominio in data 15/01/1995, il quale **all'art.4 - SERVITU' ATTIVE E PASSIVE"** riporta: *"Costituiranno servitù attive e passive , le interconnessioni ed il reciproco passaggio attraverso le strutture viciniori, esistenti o che possono risultare in futuro, senza che dette servitù intralcino le gestioni amministrative, influenzando nelle entità millesimali delle singole tabelle"* **(Allegato 4).**

Sempre all'interno della particella 2335, sono inoltre presenti n. 3 pompe di calore, limitrofe all'ingresso secondario lato Est (**allegato 3**), posizionate circa negli anni 2003/2004, facenti parte dell'impianto dell'Unità immobiliare esterna posta al piano terra, censita al Catasto Fabbricati al **foglio 251, particella 2333 sub 359, di proprietà dell' [REDACTED]**

- [REDACTED]; la loro installazione è stata autorizzata verbalmente dai proprietari dell'immobile, come



dichiarato dall'esecutato (proprietario al momento dell'istallazione).

=====

Quanto sopra riportato non incide nella valutazione del compendio immobiliare pignorato eseguita dalla sottoscritta, poiché per la determinazione della superficie Commerciale non erano stati considerati i fondi di proprietà privata e i fondi condominiali (BCNC). Le valutazioni a mq. inoltre erano state ponderate in base a valori immobiliari di beni aventi le stesse caratteristiche.

=====

Si fa presente inoltre che a seguito del sopralluogo presso l'immobile pignorato, necessario per la verifica di quanto richiesto, eseguito in data 20/03/2026 alle ore 9.30, alla presenza del Custode IVG e del Sig. [REDACTED] è emerso quanto di seguito riportato.

Il compendio immobiliare oggetto della procedura non fa parte di un solo condominio, come dichiarato nel corso del primo accesso dall'esecutato, ma le due particelle dalle quali l'unità immobiliare urbana è composta, fanno parte di due condomini distinti.

In particolare, la particella n. 919 fa parte del condominio denominato **"VIA MARTIRI DEI LAGER N. 58"** amministrato dalla [REDACTED] la particella 2335 fa parte del condominio denominato "[REDACTED]" amministrato



dalla [REDACTED]

Il sottoscritto CTU è venuto a conoscenza di tale situazione, evidentemente diversa da quanto dichiarato dall'esecutato al momento del primo accesso, soltanto nella data dell'ultimo accesso del 20/03/2026, durante il quale, alla presenza della parte eseguita rappresentata dal sig. Sisani Marco, il funzionario dell'IVG CUSTODE dava lettura del verbale da loro redatto in sede di sopralluogo in data 25/07/2025.

In tale verbale viene dichiarato che il compendio è gestito da due distinti amministratori di condominio, essendo le due particelle appartenenti a due condomini distinti.

In seguito a tale evidenza, la sottoscritta ha quindi provveduto a richiedere tempestivamente all'altro Amministratore [REDACTED], tutta la documentazione necessaria, allo scopo di integrare quanto già riportato al **"capitolo 6. Eventuali spese fisse di gestione o manutenzione straordinarie e condominiali"**, della Perizia.

L'amministratore del condominio [REDACTED] con nota del 24/03/2026 (**ALLEGATO 5**), ha comunicato quanto segue:

- Le quote millesimali di proprietà dell'immobiliare [REDACTED] sono **21,81/1000**;
- Riparto delle spese consuntive al **31/12/2024**:
 - [REDACTED] debito **€ 1.161,72**,
- Riparto delle spese consuntive al **31/12/2025**:
 - [REDACTED] debito **€ 2.420,63**



- Non vi sono ad oggi lavori straordinari deliberati.

Inoltre l'amministratore di condominio dichiara che non ci sono contenziosi in essere.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Gualdo Tadino, 27/03/2026

Il CTU

Geom. Donatella Monacelli

(Firmato digitalmente (D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA:

- **ALLEGATO 1:** Verbale di sopralluogo del 20/03/2026 (pag. n. 3);

- **ALLEGATO 2:** Visure Storiche, visure ipotecarie con relative note di trascrizioni e titoli (pag. n. 100);

- **ALLEGATO 3:** Planimetria con scatti fotografici ed individuazione proprietà Terzi - Proprietà Condominiali - Impianti appartamenti a Terzi (pag. n. 16);

- **ALLEGATO 4:** Regolamenti di Condominio redatto dalla ditta costruttrice prima della vendita dell'immobile oggetto di pignoramento (pag. n. 68);

- **ALLEGATO 5:** Nota Amministratore di condominio [REDACTED]
[REDACTED] con allegati Estratti Conto Posizione
dell'Immobiliare [REDACTED] (pag. n. 15);

