

TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONE CIVILE N. 30/2019 – 200/2023 PROMOSSA DA:

**BAYVIEW ITALIA 106 SpA +altri
contro**

Oggetto: progetto di divisione in natura dei beni
inseriti nel pignoramento
AGGIORNAMENTO PER RICHIAMO

G.E. Sig. Dott.ssa SARA FIORONI

Perugia, lì 10/07/2024

Il C.T. d'Ufficio



Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Antonio Rondoni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri ed all'Albo dei Consulenti Tecnici dell'Ecc.mo Tribunale di Perugia, con studio in Perugia, Via della Colonna n.30, con Ordinanza della S.V. Ill.ma in data 18/06/2024 (Allegato n.1) in quanto già C.T. d'Ufficio nella procedura immobiliare iniziale n.30/2019, veniva richiamato al fine di integrare (se ritenuto del caso) il progetto di divisione in natura dei beni inizialmente oggetto di pignoramento relativamente alla proc.200/2023 R.G. Es.Imm. promossa da:

BAYVIEW ITALIA 106 SpA e altri

CONTRO:

di cui alla propria relazione del 18/05/2024, a seguito delle istanze presentate in data 14/06/2024 da parte delle comproprietarie non eseguite (Allegato n.2), e del creditore procedente Belvedere SPV in data 17/06/2024 (Allegato n.3).

Prima dell'esposizione del contenuto vero e proprio della perizia, così come fatto per la relazione sulla divisione, per chiarezza espositiva si ritiene necessario procedere ad un riepilogo di quanto succedutosi nel corso della procedura.

Trattasi di proc.200/2023 R.G. Es.Imm. promossa da:

BAYVIEW ITALIA 106 SpA e altri

CONTRO:

per la quale sono state espletati dal sottoscritto CTU i seguenti incarichi via via assegnati dal G.E.:

- Anno 2019: perizia di stima del compendio immobiliare pignorato;
- Dicembre 2023: aggiornamento perizia per ulteriori immobili inseriti in pignoramento;
- Gennaio 2024: aggiornamento perizia per iscrizioni registrate nel frattempo;



- Marzo 2024: relazione su divisibilità immobili per richiesta riduzione quota pignorata;
- Maggio 2024: progetto di divisione in natura degli immobili.

Con la succitata Ordinanza di cui all'Allegato n.1, quindi, si chiede al sottoscritto C.T.U. di relazionare in merito alle istanze prodotte in merito al progetto di divisione.

Ai fini della presente, pertanto, tutti i documenti prodotti in precedenza si intendono interamente richiamati specificando solo quanto necessario per la comprensione del metodo per la formazione dei lotti in divisione.

PREMESSA

L'istanza prodotta dalle comproprietarie non eseguite riguarda l'esistenza di un pozzo a servizio di tutte le unità imm.re facenti parte del plesso edilizio, fin dagli anni '70, all'interno della particella 1078. Tale circostanza non era stata segnalata allo scrivente CTU né è presente negli atti ufficiali esaminati.

Di conseguenza, lo scrivente CTU fa sua la considerazione della quale se ne dà atto nella descrizione dei lotti. Così come esposto dal Geom. Staccini nell'istanza, la presenza della servitù non inficia il valore degli immobili.

Si ritiene comunque opportuno voler disporre l'aggiornamento dell'elaborato peritale in tal senso.

Per quanto concerne l'istanza del creditore procedente, si rimanda al paragrafo relativo.

DESCRIZIONE LOTTI ASSEGNATI - aggiornamento

In conseguenza a quanto in premessa, e sulla base di quanto esposto nel progetto di divisione in natura, si riepilogano le caratteristiche peculiari dei lotti rispettivamente assegnati a seguito del progetto di divisione aggiornate con recepimento dell'istanza delle comproprietarie non eseguite.

LOTTO N.1 (assegnato nel progetto di divisione alle Sig.re

costituito da unità imm.re ad uso abitativo con annessi garage, fondo e magazzino



esterno, ubicata in Umbertide (PG), Via Genova n.3, inserita in un fabbricato a maggior consistenza con sviluppo su tre livelli sostanzialmente assimilabile a “cielo terra”; l’immobile è composto da:

Piano seminterrato: fondi e garages della sup. commerciale di 105mq circa.

Piano terra: ampia zona giorno soggiorno-pranzo; corridoio; due camere; due bagni. Il tutto per una sup. commerciale di circa 105mq. Completano il piano un balcone della superficie di 7mq circa e una veranda di 21mq circa.

Piano primo: l’appartamento, della superficie complessiva di 145mq circa oltre 4 balconi per una superficie complessiva di 30mq circa, era originariamente distribuito con ingresso, soggiorno, studio, cucina/pranzo, corridoio, tre camere da letto e due bagni. Attualmente, per esigenze familiari ma senza autorizzazioni, il piano è stato temporaneamente suddiviso in due alloggi con limitate opere tra cui l’apertura di un secondo portoncino (entrambi blindati) dal vano scale.

Piano mansarda/soffitta: locale sottotetto adibito a cucinotto, di altezza massima 3,00m e minima 1,90m, superficie 16mq lordi circa, e soffitta della superficie complessiva di circa 150mq al rustico e di altezza media 2,50m circa.

Vano scala di collegamento, della superficie di 16mq.

Magazzino esterno della superficie di 22mq oltre porzione abusiva da demolire.

Corte esterna di circa 420mq.

Al C.E.U. del Comune di Umbertide (PG) gli immobili sono così censiti:

FG. 60 Part.215 sub.8 – piano S1-T-1-2, Cat.A/2, classe 3a, 13 vani, 291mq totali,

Rendita € 973,52

FG. 60 Part.215 sub.5 – piano S1, Cat.C/6, classe 3a, 28mq, Rendita € 43,38;

FG. 60 Part.215 sub.6 – piano S1, Cat.C/6, classe 3a, 49mq, sup. catastale 58mq totali,

Rendita € 75,92;



FG. 60 Part.1077 sub.1 – piano T, bene comune non censibile (corte) ai numeri 215 subb.5-6-8 e 1077 sub.2;

FG. 60 Part.1077 sub.2 (ex part.215 sub.10) – piano T, Cat.C/2, classe 2a, 12mq,
Rendita € 24,79;

Tutte le unità immobiliare godono del diritto di utilizzo dell'acqua del pozzo presente all'interno della part.1078, con impianto esistente servito da pompe elettriche.

Valore stimato del lotto 1, non soggetto a compensazioni per rinuncia: **€ 315.800,00**

LOTTO N.2 (assegnato nel progetto di divisione alle Sig.re

con diritto di abitazione da parte di _____ costituito da appartamento ad uso abitativo con annessi fondo e cantina, ubicata in Umbertide (PG), Via Genova n.3, inserito al piano terra di un fabbricato a maggior consistenza; l'immobile, della superficie di 121mq circa, è composto da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio. Completano l'appartamento due balconi rispettivamente di 8 e 6mq circa. Fondo e cantina al piano seminterrato per un totale di 41mq con accesso attraverso uso di corridoio appartenente ad altra u.i.

L'unità immobiliare gode dei seguenti diritti:

- uso di corte esterna (part.1078) comune ad altra unità immobiliare inserita nell'edificio principale;
- utilizzo dell'acqua del pozzo presente all'interno della stessa part.1078, con impianto esistente servito da pompe elettriche;
- uso di vano scala condominiale (part.215 sub.11);
- passaggio all'interno del locale part.215 sub.7.

Al C.E.U. del Comune di Umbertide (PG) gli immobili sono così censiti:

FG. 60 Part.215 sub.12 – piano S1-T, Cat.A/2, classe 4a, 5,5 vani, 134mq totali,



Rendita € 482,89

Valore stimato del lotto 2, non soggetto a compensazioni per rinuncia: € 135.000,00

LOTTO N.3 (assegnato nel progetto di divisione alle Sig.re ^

con diritto di abitazione da parte di ^, costituito da unità imm.re ad uso abitativo con annessi garage, fondo e cantina, ubicata in Umbertide (PG), Via Genova n.3, inserita al piano primo in un fabbricato a maggior oltre ai locali accessori al piano seminterrato; l'immobile è composto da:

Piano seminterrato: fondo e cantina della sup. commerciale totale di 30mq circa.

Piano primo: l'appartamento, della superficie complessiva di 145mq circa oltre 3 balconi per una superficie complessiva di 23mq circa, è costituito da: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni.

Piano mansarda/soffitta: locale sottotetto di altezza massima 3,00m e minima 1,90m, superficie 16mq lordi circa, e soffitta della superficie complessiva di circa 150mq al rustico e di altezza media 2,50m circa.

Garage al piano seminterrato della superficie lorda di circa 45mq, con corridoio cui si accedono ai fondi e alle cantine in uso anche alla u.i. part.215 sub.12.

L'unità immobiliare gode dei seguenti diritti:

- uso di corte esterna (part.1078) comune ad altra unità immobiliare inserita nell'edificio principale;
- utilizzo dell'acqua del pozzo presente all'interno della stessa part.1078, con impianto esistente servito da pompe elettriche;
- uso di vano scala condominiale (part.215 sub.11).

L'unità immobiliare è gravata da servitù di passaggio all'interno del locale part.215 sub.7 a favore della U.I. part.215 sub.12.



Al C.E.U. del Comune di Umbertide (PG) gli immobili sono così censiti:

FG. 60 Part.215 sub.13 – piano S1-1-2, Cat.A/2, classe 4a, 9,5 vani, 185mq totali,

Rendita € 834,08

FG. 60 Part.215 sub.7 – piano S1, Cat.C/6, classe 3a, 62mq, Rendita € 96,06;

Valore stimato del lotto 3, non soggetto a compensazioni per rinuncia: **€ 210.300,00.**

CONCENTRAZIONE DEI GRAVAMI

Il progetto di divisione presentato, stante l'istanza delle comproprietarie non eseguite, è finalizzato alla limitazione della procedura esecutiva alle sole unità imm.rri assegnate alle eseguite.

In questo senso, concordando con quanto contenuto nell'istanza del creditore procedente del 17/06, per effetto della divisione le ipoteche presenti sulle particelle 215 subb.5-6-8 e sulle partt.1077 subb.1-2 dovrebbero essere eliminate concentrando le stesse sulle partt. costituenti i lotti nn.2 e 3.

Alla luce di quanto sopra, la situazione ipotecaria sugli immobili diverrebbe la seguente:

Immobili fg.60 part.215 sub.7-12: Ipoteca a favore di Belvedere SPV Srl (iscritta in data 15.3.2010 reg. 6719/1420);

Immobili fg.60 part.215 sub.13: Ipoteca a favore di Montepaschi SpA (iscritta il 28/01/2005 reg.697/3588); Ipoteca a favore di Belvedere SPV Srl (iscritta in data 15.3.2010 reg. 6719/1420).

Parrebbe quindi necessario disporre l'aggiornamento delle iscrizioni ipotecarie e conseguentemente della relazione notarile, nonché il susseguente aggiornamento dell'elaborato peritale di stima con esclusione del lotto n.1 dalla procedura.

In questo senso il sottoscritto CTU si rimette alle decisioni del Giudice.

Lo scrivente, dopo aver riferito quanto sopra, rimette la presente alla S.V. Ill.ma ed in fede



si firma.

Con osservanza.

Il C.T. d'Ufficio

