

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'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Busti Giulia

Esecuzione Immobiliare n. 63/2025 R.G. promossa da

- CONDOMINIO VIA DEL MACELLO N. 2,4,6 (C.F. 94083160542)

(Avv. Elona Kerengi)

contro

-

^^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perugia, 17 aprile 2026

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 27/5/2025, ha accettato, per mezzo di **invio telematico**, 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 inadeguati;*

*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;

- 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 esegutati;*
- 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,*
 - 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 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 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 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;*
- 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*

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

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.*

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

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

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, 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.

ooooo

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag. 10
DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.	pag. 11
RELAZIONE DI STIMA	
1. Individuazione catastale	pag. 12
2. Sommaria elencazione e descrizione sintetica	pag. 14
3. Titolo di proprietà	pag. 14
4. Stato di possesso	pag. 14
5. Formalità, vincoli e oneri	pag. 14
6. Informazioni condominiali	pag. 15
7. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 15
8. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità	pag. 18
9. Descrizione analitica	pag. 18
10. Formazione di uno o più lotti	pag. 27
11. Valore di mercato	pag. 27
12. Comoda divisibilità	pag. 28
13. Allegati	pag. 28
14. Invio copia della perizia	pag. 31
15. Accesso all'immobile	pag. 29
16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 29

17. Osservanza del termine di deposito	pag. 30
18. RIEPILOGO	pag. 30

^^^^^

^^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono aperte il 17.07.2025, come da comunicazione inviata per pec al creditore procedente e per raccomandata online all'esecutato (Curatore di _____ in liquidazione), 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 17.7.2025 non sono intervenute le parti né propri rappresentanti, l'Amministratore del Condominio si è comunque reso disponibile a fornire l'accesso alle parti comuni mediante un rappresentante addetto alla sicurezza condominiale.

Le operazioni peritali hanno inoltre richiesto:

- **primo accesso al Comune di Città di Perugia del 15.07.2025 e successiva ricerca telematica dei titoli abilitativi rilasciati**, per verificare la destinazione urbanistica e i permessi edilizi e sanitari del bene pignorato;
- **n° 5 sopralluoghi, il primo del 17.7.2025** per la sola ispezione esterna dei beni dal momento che non si disponevano delle chiavi di accesso delle singole unità immobiliari, secondo quanto riferito dal Curatore della Società in Fallimento contattato per le vie brevi. Un **secondo sopralluogo del 11.9.2025**, senza esito, per la verifica ultima di un possibile accesso ai bene senza procedere con l'accesso forzoso, mediante contatto con il custode del fallimento. Altri tre sopralluoghi al fine di verificare con il

fabbro lo stato dei luoghi, richiedere il preventivo e provvedere alla sostituzione di tutte le serrature delle unità immobiliari oggetto di Esecuzione. Il C.T.U. ha proceduto con l'accesso forzoso di n. 21 unità immobiliari in seguito alla comunicazione formale alle Autorità e completare i lavori per la sostituzione delle serrature in data 02/4/2026. Lo stesso giorno, successivamente al completamento dei lavori di accesso, alla presenza del delegato IVG, si è proceduto alla ricognizione finale degli immobili e la consegna delle chiavi delle unità immobiliari al delegato IVG, come specificato nel verbale che si riporta in allegato, redatto dal delegato stesso.

- accesso presso **Comando Provinciale dei Carabinieri**, Via Giovanni Ruggia 9 Perugia, al fine di prendere contatti con le forze dell'ordine e comunicare la necessità di procedere con l'accesso forzoso. Su indicazione dell'Appuntato che ha ricevuto il CTU, si è proceduto all'invio formale di PEC per la comunicazione di accesso forzoso al Comandante di riferimento (All. 2);
- Ricerca e ispezioni catastali al **SISTER**, Sezione Servizi Catastali dell'Agenzia del territorio, per scaricare i documenti catastali del bene.

^^^

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.

Il fascicolo di causa contiene la seguente documentazione ex art. 567 c.p.c. e succ. modd.:

- decreto ingiuntivo depositato il 30.05.2025;
- atto di precetto di pagamento depositato il 18.3.2024;
- iscrizione a ruolo della procedura esecutiva depositata il 14.04.2025;
- copia della nota di trascrizione di pignoramento immobiliare n. 913 del

24/02/2025 relativo al verbale di pignoramento immobiliare depositato il
03.04.2025;

- istanza di vendita depositata il 15.04.2025;
- intervento del creditore CONDOMINIO VIA DEL MACELLO N. 2 - 4 - 6
depositato il 15.04.2025;
- relazione ventennale notarile aggiornata depositata il 08.05.2025.
- deposito di documentazione (proroga del GE) del 08/05/2025.

* * *

RELAZIONE DI STIMA

1. Individuazione catastale (Documentazione catastale in allegato n. 3)

I beni pignorati sono indicati **nell'atto di pignoramento immobiliare n. rep. 913 del 23.2.2025 a favore di CONDOMINIO VIA DEL MACELLO N. 2 - 4 - 6 (CF 94083160542) e contro _____ in LIQUIDAZIONE (PI _____)**. I beni pignorati sono individuati come segue:

<u>DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1</u> <u>SPETTANTI A</u> <u>_____ in LIQUIDAZIONE (_____) su:</u>								
Comune di Perugia (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>
1	F	251	173/21	C/6	4	11	12	38,06
2	F	251	173/22	C/6	4	11	12	38,06
3	F	251	173/23	C/6	4	11	13	38,06
4	F	251	173/24	C/6	4	11	12	38,06
5	F	251	173/25	C/6	4	11	12	38,06

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

6	F	251	173/30	C/6	4	11	13	38,06
7	F	251	173/31	C/6	4	11	13	38,06
8	F	251	173/32	C/6	4	11	13	38,06
9	F	251	173/53	C/6	4	13	13	44,98
10	F	251	173/56	C/6	4	12	12	41,52
11	F	251	173/66	C/6	4	20	20	69,21
12	F	251	173/72	C/6	5	37	37	150,96
13	F	251	173/73	C/6	4	16	16	55,36
14	F	251	173/74	C/6	4	17	19	58,82
15	F	251	173/75	C/6	5	29	34	118,32
16	F	251	173/76	C/6	5	29	34	118,32
17	F	251	173/77	C/6	5	28	30	114,24
18	F	251	173/78	C/2	2	28	35	30,37
19	F	251	173/79	D/1	centrale elettrica al p.2S			154,94
20	F	251	173/80	D/1	Cabina Elel al p. 2s			154,94
21	F	251	173/96	C/6	4	11	11	38,06
22	F	251	173/97	C/6	4	13	13	41,52
23	F	251	173/192	C/2	1	3	5	2,79
24	F	251	173/285	C/2	2	20	20	21,69

L'intestazione catastale dei beni pignorati è:

IN LIQUIDAZIONE sede in TORTONA (AL) (CF: _____)
 propr. di 1/1.

Confini: parti condominiali, salvo altri.

In allegato n. 3 è prodotta la documentazione catastale del bene.

Qui di seguito si riporta un estratto di mappa del foglio 251 del C.T., part. 173,

dove risulta correttamente rappresentato l'ingombro dell'intero fabbricato condominiale di cui trattasi:



Mappa catastale (Foglio 251, originale in scala in all. 3/c)

Le planimetrie catastali del C.F. sono conformi alla situazione effettiva delle unità immobiliari.

^^^^^

2. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica

Diritti di piena proprietà di 1/1 su 19 (diciannove) box, 1 (una) cantina, 2 (due) ripostigli e 2 (due) locali di servizio ad uso comune ubicati nel Comune di Perugia, Via del macello n. 4Z - 6Y e 6D.

^^^^^

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

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà di 1/1 della particelle identificate al F. 251 e seguenti particelle e subalterni:

Part./Sub.	Consistenza
------------	-------------

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

secondo sottostrada	
173/21	box
173/22	box
173/23	box
173/24	box
173/25	box
173/30	box
173/31	box
173/32	box
173/53	box
173/56	box
173/66	box
173/72	box
173/73	box
173/74	box
173/75	box
173/76	box
173/77	box

173/78	cantina
173/79	centrale elettrica
173/80	cabina Enel
primo sottostrada	
173/96	box
173/97	box
piano terra	
173/192	riportiglio
piano decimo	
173/285	riportiglio

^^^^^

4. Stato di possesso

I beni risultano non utilizzati, alcuni box contengono beni/rifiuti (vedi descrizione dettagliata delle unità immobiliari), la cui proprietà non è nota, si evidenzia che i beni identificati con i subalterni 79 ed 80 risultano occupati, ognuno, da una cabina di trasformazione gestita da Enel.

^^^^^

^^^

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

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 11.4.2026, dai

documenti nel fascicolo di causa e risulta:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizioni

- **n. 2260 del 12.12.2002** (derivante da rogito Notaio Giuseppe Brunelli RG 90939/23407), a favore e contro _____ con sede in Roma Codice Fiscale _____ per deposito del regolamento di condomino.
- **n. 10368 del 11.04.2025** (RG 7660 del Registro Particolare), a favore CONDOMINIO VIA DEL MACELLO N 2-4-6- con sede a Perugia (Pg), Codice Fiscale 94083160542 e contro _____ IN LIQUIDAZIONE con sede in Tortona (Al) Codice Fiscale _____ per pignoramento immobiliare;

^^^^^

6. Informazioni condominiali

Gli immobili fanno parte del condominio creditore procedente.

^^^^^

7. Precedenti proprietari nel ventennio

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

- i beni risultano pervenuti a _____ IN LIQUIDAZIONE con atto di compravendita a rogito Notaio Ottavio Pilotti di Tortona, in data 10 febbraio 2012 (Rep 96407/23013), registrato e trascritto a Perugia il 12.3.2012 al n. 4650, contro _____ con sede in _____ Codice Fiscale _____;
- Alla PROSPERA SRL sopra menzionata i beni sono pervenuti con atto di

compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Brunelli in data 10.04.2007 (Rep. 109568/31579, registrato a Perugia il 12.04.2007 al n. 7087 e contro _____ con sede in Roma CF _____.

- alla società _____ sopra menzionata detti bene sono pervenuti con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Brunelli in data 9.12.2002 (Rep. 90938/23406) registrato a Perugia il 12.12.2002 al n. 21259, contro _____ con sede in Bologna CF _____.

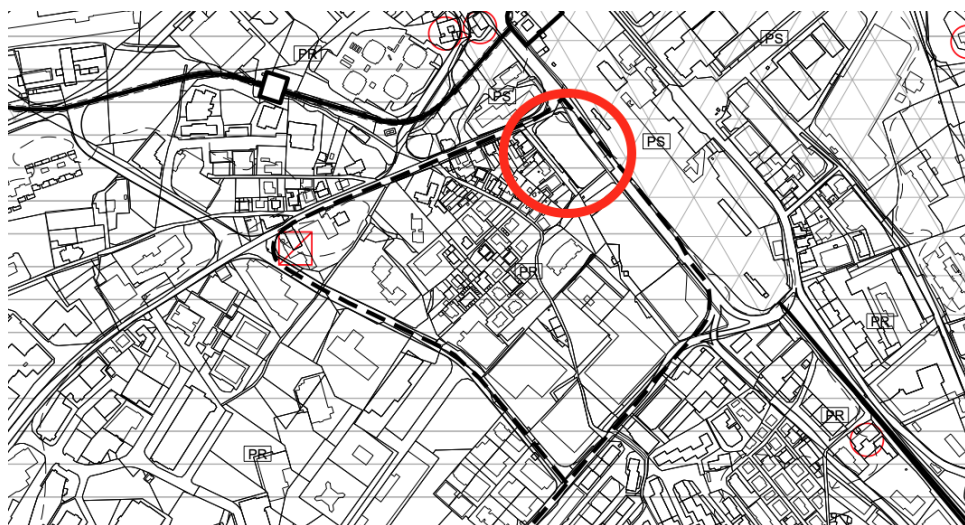
^^^^^

8. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità

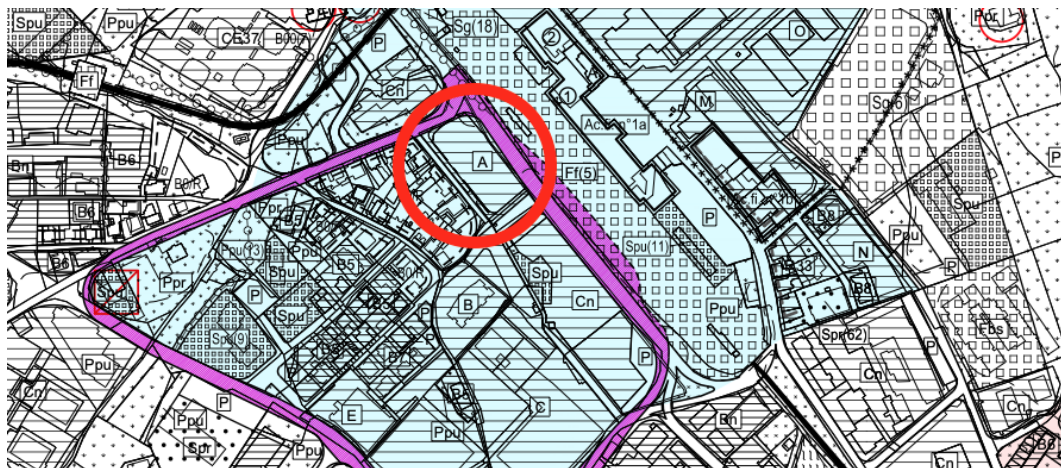
Situazione urbanistica

L'edificio di cui fanno parte le u.i.u. pignorate è compreso:

- nella cartografia parte strutturale del PRG, approvato approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale il **24 giugno 2002** e successive varianti, l'area è ricompresa all'interno della zona industriale/artigianale e parte in area PR, come mostra l'estratto qui di seguito riportato:



nella parte operativa è invece ricompreso all'interno del comparto "Fontivegge e Bellocchio", lettera A, come mostra l'estratto cartografico che segue:



Zona di Fontivegge e Bellocchio (art.131)

ART. 131 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE DI FONTIVEGGE E BELLOCCHIO

Le zone di Fontivegge e Bellocchio contraddistinte con un sottofondo celeste nella tav. 8/15 del PRG parte operativa sono soggette alle disposizioni particolari di cui al presente articolo.

Per le strade veicolari, i collegamenti pedonali, le fasce di rispetto, i parcheggi pubblici e le zone omogenee di completamento valgono le seguenti prescrizioni:

- i collegamenti pedonali indicati in cartografia devono essere svincolati dalla viabilità carrabile e devono avere una larghezza di almeno mt. 2;

Il percorso pedonale che collega la stazione del minimetrò di Case Bruciate con Via Mario Angeloni ha le seguenti caratteristiche:

1. Passerella pedonale dalla stazione del Minimetrò all'edificio polifunzionale ricadente nella zona B8;
2. Percorso pedonale sull'edificio condominiale polifunzionale ricadente nella zona B8, su cui è costituita servitù pubblica permanente nel tratto individuato dal pallinato tratteggiato;
3. Percorso pedonale dall'edificio polifunzionale al marciapiede lungo via Mario Angeloni da realizzarsi come sistemazione a terra.

Il percorso pedonale che collega via del Fosso con via Martiri dei Lager ha le seguenti caratteristiche:

1. Percorso pedonale di via Pievaiola, individuato con le lettere A-B, da realizzarsi con attraversamento in sottopassaggio alla via pubblica medesima;
2. Percorso pedonale da via Pievaiola alle aree destinate a parcheggio pubblico e Spu, individuato con le lettere B-C, da realizzarsi a livelli sfalsati fino alla quota del piazzale antistante le scuole ed il Centro di Igien e Mentale dell'ASL2."
3. Percorso pedonale dalle aree di cui sopra fino a via Martiri dei Lager, individuato con le lettere C-D, da realizzarsi in trincea.

- per i parcheggi pluripiano fuori terra aventi le pareti esterne aperte, fatta eccezione per i parapetti, la volumetria non è conteggiata.
- per le zone residenziali di completamento B, gli interventi edificatori sono subordinati alla demolizione degli eventuali manufatti quali baracche, rimesse e garages esistenti, staccati dalle abitazioni o non accorpati con altri garages dei lotti confinanti. La realizzazione di nuovi garages è consentita nei limiti della volumetria ammessa, purchè accorpata con l'edificio residenziale o con altri

Prima del rilascio della concessione ad edificare devono essere cedute al Comune le aree interessate alle rettifiche stradali o destinate a parco pubblico.

Per le Zone di ristrutturazione urbanistica suddivise in comparti, individuati e contrassegnati in cartografia con le lettere A, B, C, D ed E nella zona del Bellocchio e I, L, M, N, O, S, T, U, nella zona di Fontivegge si applicano le prescrizioni, i parametri e i limiti di ogni singolo piano attuativo o atto autorizzativo

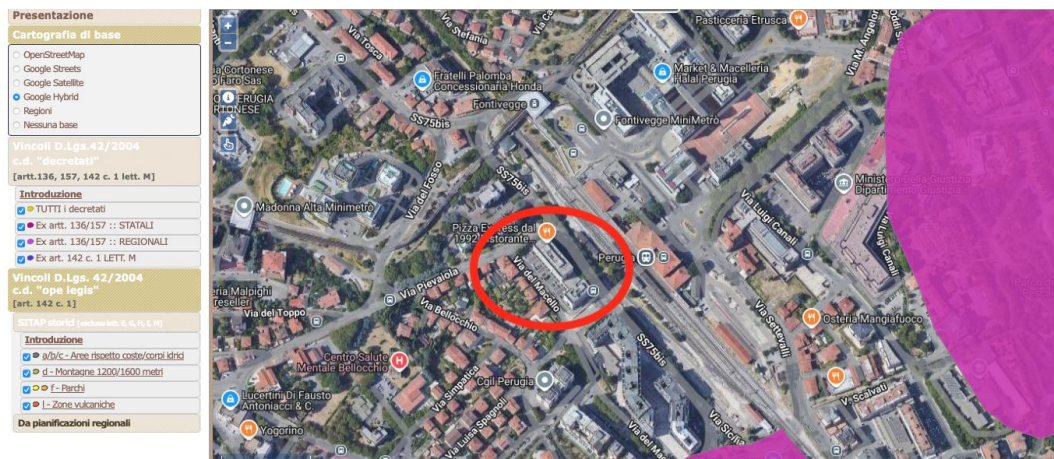
Nei suddetti comparti e sub-comparti, ove non diversamente stabilito nei singoli piani attuativi o atti autorizzativi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: abitazioni, case albergo e residence, residenze collettive, direzionale pubblico e privato, ristorazione, esercizi commerciali, attività ricreative, enti privati senza fini di lucro, laboratori artigianali.

Sono ammessi cambi di destinazioni d'uso dei locali adibiti ad attività extraresidenziali nei termini e con le modalità di cui all'art. 123 (zone Bn e Cn).

* * *

Vincoli

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



Regolarità edilizia e agibilità (Documentazione edilizia in allegato n. 4)

In seguito all'analisi della documentazione depositata al Comune di Perugia, per l'immobile di cui trattasi risultano rilasciati i seguenti titoli e agibilità:

- **Concessione Edilizia n. 1953 del 16.6.1992**, a nome di _____ per la costruzione di abitazioni con uffici e negozi, (allegato n. 4);
- **Concessione Edilizia a Sanatoria n. 1956 del 2.10.1995**, a nome di _____ Srl per variante alla CE 1953 del 16.6.1992, (allegato n. 4);
- **Autorizzazione di agibilità n. 177 del 9.5.1996** rilascia a _____ Srl (allegato n. 4);

Dal confronto tra i grafici approvati con i Titoli abilitativi sopra ricordati e lo stato di fatto, risulta che il fabbricato è conforme;

^^^^^

9. Descrizione analitica (Documentazione fotografica in allegato n. 5)

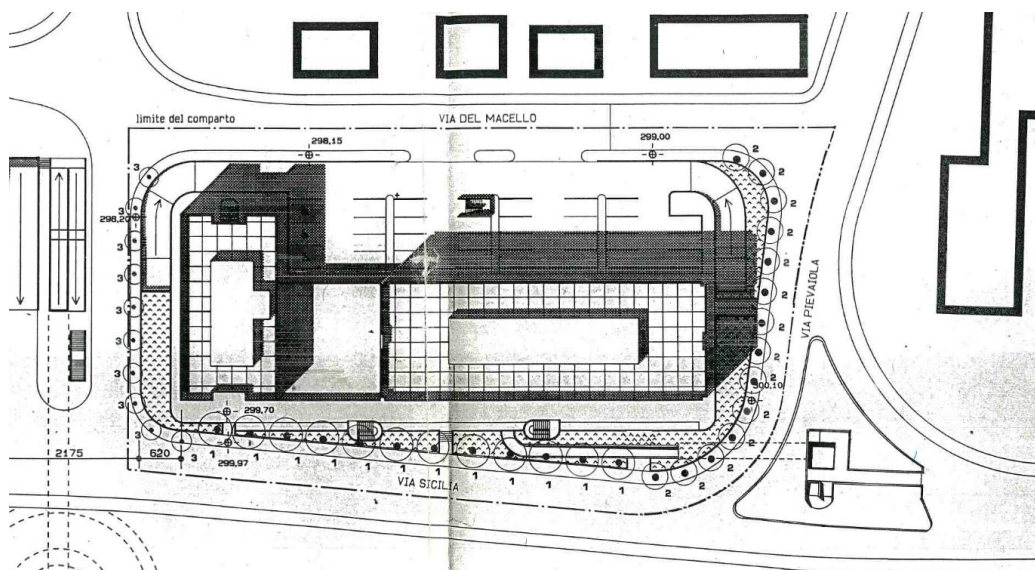
Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono ricomprese all'interno di un edificio plurifamiliare di 11 piani fuori terra, compreso il piano terra, e n. 2 piani interrati adibiti a rimessa e locali tecnici.

L'**edificio** di cui fanno parte le u.i.u. pignorate, costruito nei primi anni '90, è ubicato in Loc. Bellocchio del Comune di Perugia, una zona periurbana della città, facilmente accessibile da Via Pievaiola, adiacente alla zona della Stazione ferroviaria della Città di Perugia. L'edificio è costituito da alloggi ai piani da 1 a 9, uffici al piano primo, negozi al piano terra, autorimesse, posti auto, locali tecnici, cabine Enel, W.C., disimpegni e serbatoi acqua ai piani primo e secondo interrati.

Si tratta di un edificio realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponato parte in laterizio intonacato e tinteggiato e parte con elementi in cls prefabbricato. Il solaio di copertura è piano e il praticabile con presenza di parti impiantistiche e locali tecnici.

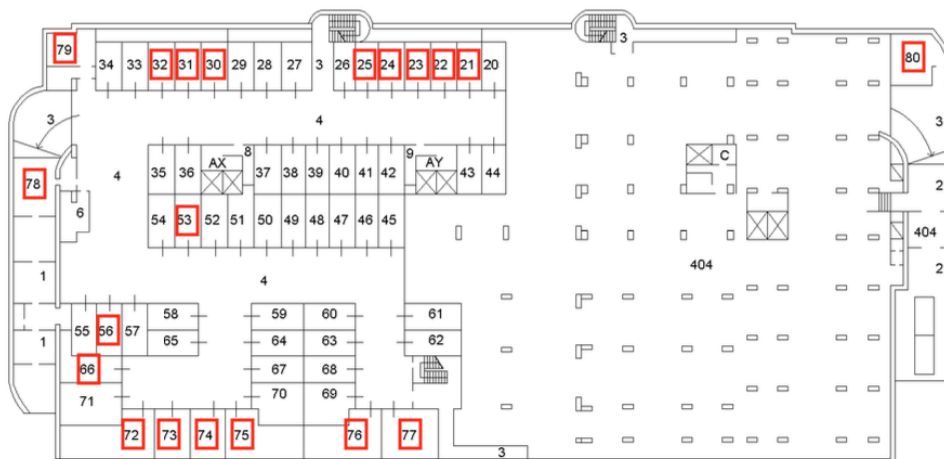
Di seguito si riporta un estratto planimetrico degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia, da cui si evince la viabilità e gli accessi alle parti condominiali:

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



Di seguito si descrivono le varie unità immobiliari oggetto di esecuzione:

A) elaborato planimetrico del piano secondo sottostrada con indicazione delle unità immobiliari di cui trattasi:



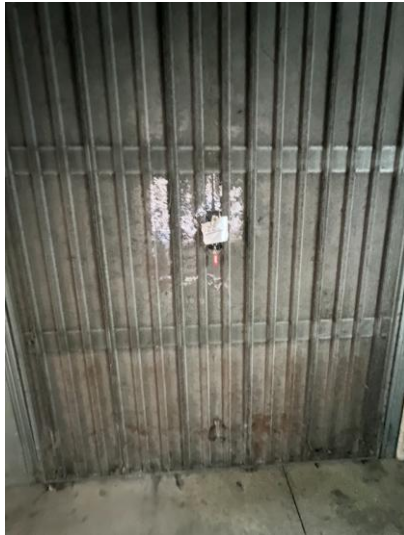
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

N. rif.	Part./Sub.	destinazione/consistenza
---------	------------	--------------------------

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

A1	173/21	box/12 mq
Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale. La superficie è di circa 12 mq.  		
A2	173/22	box/12 mq

Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale. Il box contiene beni/rifiuti. La superficie è di circa 12 mq.



A3	173/23	box/13 mq
----	--------	-----------

Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale. La superficie è di circa 13 mq.



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

A4	173/24	box/12 mq
Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale. La superficie è di circa 12 mq.  		
A5	173/25	box/12 mq

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

Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale. La superficie è di circa 12 mq.



A6	173/30	box/13 mq
----	--------	-----------

Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale. La superficie è di circa 13 mq.



A7	173/31	box/13 mq
----	--------	-----------

Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale. La superficie è di circa 13 mq.



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

A8	173/32	box/13 mq
Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale. La superficie è di circa 13 mq.  		
A9	173/53	box/13 mq

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

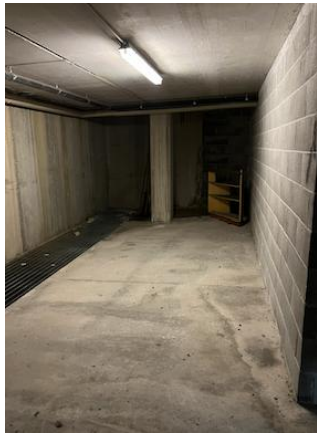
Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale, sono presenti beni/rifiuti all'interno. La superficie è di circa 13 mq.



A10	173/56	box/12 mq
-----	--------	-----------

Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale, sono presenti beni/rifiuti all'interno. La superficie è di circa 12 mq.



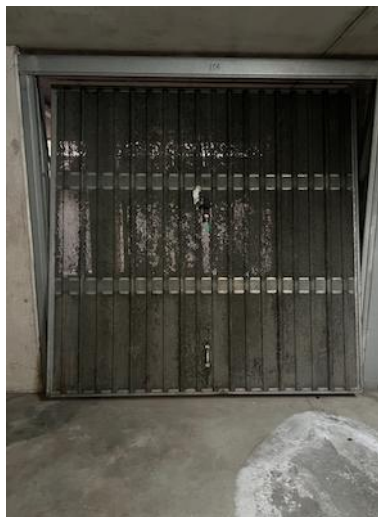
A11	173/66	box/20 mq
Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale, sono presenti beni/rifiuti all'interno e un motoveicolo targato. La superficie è di circa 20 mq.		
 		
A12	173/72	box/40 mq
Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale. La superficie è di circa 40 mq.		
  		

A13	173/73	box/18 mq
Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale, sono presenti beni/rifiuti all'interno. La superficie è di circa 18 mq.  		
A14	173/74	box/19 mq
Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale, sono presenti beni/rifiuti all'interno. La superficie è di circa 19 mq.  		

A15	173/75	box/34 mq
Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m (basculante danneggiata). Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale, sono presenti beni/rifiuti all'interno. La superficie è di circa 34 mq.		
		
A16	173/76	box/34 mq
Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale. Il box risulta comunicante con il Sub. 77. La superficie è di circa 34 mq.		
		
A17	173/77	box/30 mq

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

Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale, sono presenti beni/rifiuti all'interno. La superficie è di circa 30 mq.



A18	173/78	cantina
-----	--------	---------

Descrizione: si tratta di un vano con accesso dalla corsia centrale condominiale, con porta "tagliafuoco" di accesso. Si tratta di un vano ad altezza variabile, ubicato al di sotto della rampa di accesso al piano secondo sottostrada. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso e parte in cls armato. Si rileva la presenza di beni/rifiuti all'interno. La superficie è di circa 30 mq.



A19	173/79	centrale elettrica/25 mq
-----	--------	--------------------------

Descrizione: si tratta di un vano tecnico dove all'interno è presente la cabina Enel identificata con il n. 162540. La superficie è di circa 25 mq.

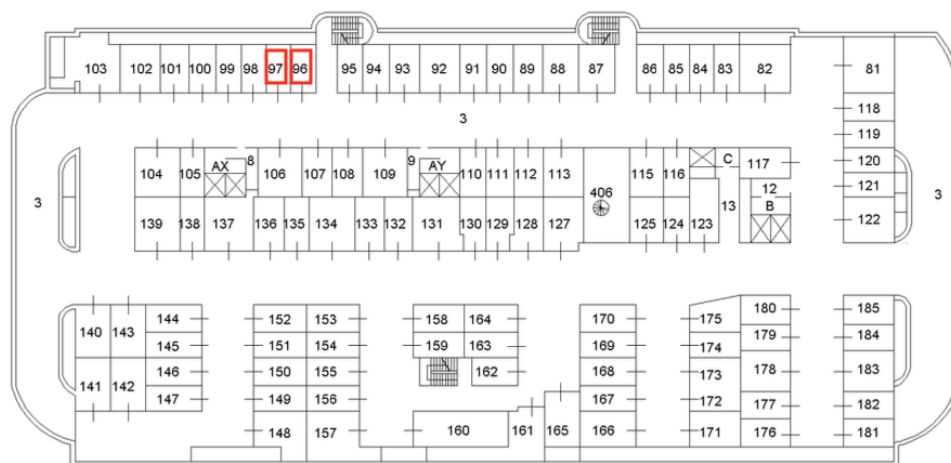


DOTT. MARCO MORONI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3387129038
studio.marmo@gmail.com; m.moroni@epap.conafpec.it

A20	173/80	cabina Enel/25 mq
Descrizione: si tratta di un vano tecnico dove all'interno è presente la cabina Enel identificata con il n. 654767. La superficie è di circa 25 mq.		
 		

B) elaborato planimetrico del piano primo sottostrada con indicazione delle unità immobiliari di cui trattasi:

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



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

N. rif.	Part./Sub.	Consistenza
B1	173/96	box/11 mq
Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale. La superficie è di circa 11 mq.		



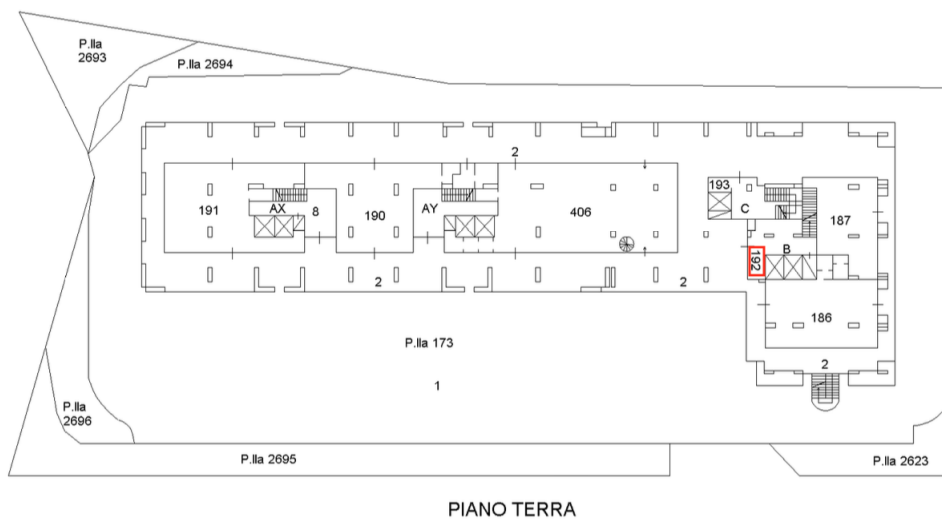
B2	173/97	box/11 mq
----	--------	-----------

Descrizione: si tratta di un box con accesso dalla corsia centrale condominiale, da cui si accede all'interno attraverso una porta basculante in lamiera della larghezza di circa 2,0 m. Il pavimento è realizzato in cemento e le pareti in blocchi di cemento precompresso. Il box è dotato di apertura a soffitto con griglia verso l'esterno e luce condominiale. Sono presenti beni/rifiuti all'interno. La superficie è di circa 11 mq.



C) elaborato planimetrico del piano terra con indicazione della unità immobiliare di cui trattasi:

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



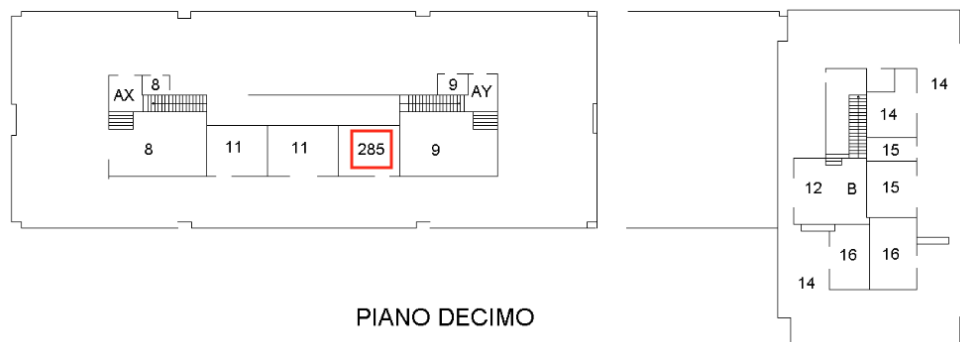
N. rif.	Part./Sub.	Consistenza
C1	173/192	ripostiglio/5 mq

Descrizione: si tratta di un piccolo ripostiglio ubicato all'ingresso principale dell'edificio, antistante ai vani ascensori. Altezza interna circa 2,70 m e superficie di circa 5 mq.



D) elaborato planimetrico del piano decimo con indicazione della unità immobiliare

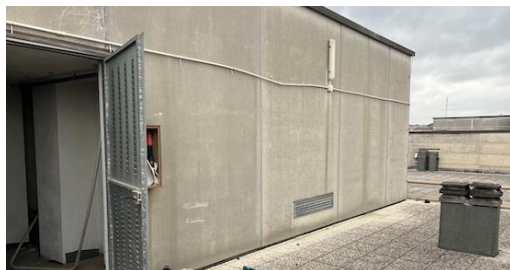
di cui trattasi:



PIANO DECIMO

N. rif.	Part./Sub.	Consistenza
D1	173/285	ripostiglio/20 mq

Descrizione: si tratta di un ripostiglio ubicato al piano copertura dell'edificio, da cui si accede attraverso il lastrico solare del piano decimo. Il vano risulta rifinito con intonaco e velo finale e presenta pavimento in grés. La porta di accesso è in lamiera. Altezza interna circa 2,30 m e superficie di circa 20 mq.



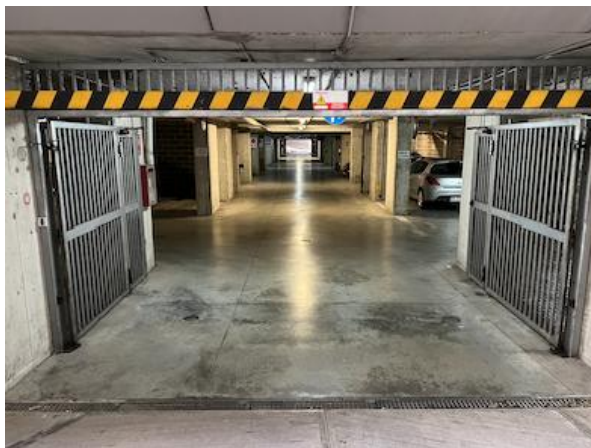
^^^

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

Riguardo alle caratteristiche dei box, si evidenzia che tutti possiedono di aperture a basculante di esigua larghezza (circa 2 m) che rende il loro utilizzo poco agevole per l'accesso con automezzi di non modeste dimensioni.

^^^

In merito alla descrizione delle parti comuni, si evidenzia che i piani primo e secondo sottostrada sono accessibili, come detto, attraverso le rampe condominiali di cui si riporta qui di seguito alcune immagini rappresentative:



Gli accessi ai piani sono regolamentati da cancelli a chiusura automatizzata, il piano primo sottostrada attraverso

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

telecomando privato dei condomini, mentre, il piano secondo sottostrada è regolamentato attraverso l'apertura "ad orario" dei cancelli e con telecomando privato dei condomini fuori dall'orario di apertura diurna.

Per la visione delle planimetrie catastali e dei grafici di progetto si rimanda agli allegati.

^^^^^

10. Formazione di uno o più lotti

La vendita viene effettuata in più lotti, individuati secondo la convenienza pratica del loro utilizzo, al fine di rendere una maggiore funzionalità delle unità immobiliari, accorpando le unità adiacenti a formare lotti che prevedano una maggiore superficie dei box vista la loro modesta ampiezza che, nel caso di lotti unici per singola unità immobiliare, ne limiterebbe il loro utilizzo.

I lotti individuati sono 17, secondo la seguente consistenza:

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA		
N. rif.	Part./Sub.	destinazione/consistenza
LOTTO 1		
A1	173/21	box/12 mq
LOTTO 2		
A2	173/22	box/12 mq
A3	173/23	box/13 mq

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

LOTTO 3		
A4	173/24	box/12 mq
A5	173/25	box/12 mq
LOTTO 4		
A6	173/30	box/13 mq
LOTTO 5		
A7	173/31	box/13 mq
A8	173/32	box/13 mq
LOTTO 6		
A9	173/53	box/13 mq
LOTTO 7		
A10	173/56	box/12 mq
LOTTO 8		
A11	173/66	box/20 mq
LOTTO 9		
A12	173/72	box/40 mq
LOTTO 10		
A13	173/73	box/18 mq
LOTTO 11		

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

A14	173/74	box/19 mq
A15	173/75	box/34 mq
LOTTO 12		
A16	173/76	box/34 mq
A17	173/77	box/30 mq
LOTTO 13		
A18	173/78	cantina
LOTTO 14		
A19	173/79	centrale elettrica/25 mq
A20	173/80	cabina Enel/25 mq

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA		
N. rif.	Part./Sub.	destinazione/consistenza
LOTTO 15		
B1	173/96	box/11 mq
B2	173/97	box/11 mq
PIANO TERRA		
N. rif.	Part./Sub.	destinazione/consistenza
LOTTO 16		

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

C1	173/192	ripostiglio/5 mq
PIANO DIECI		
N. rif.	Part./Sub.	destinazione/consistenza
LOTTO 17		
D1	173/285	ripostiglio/20 mq

 $\wedge \wedge \wedge \wedge \wedge \wedge$

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.

Si precisa che:

- il valore unitario 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);

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

LOTTO 1									
DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1									
SPETTANTI A									
_____ in LIQUIDAZIONE (01719510065) su:									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 21									
Box F. 251 F. 173 Sub 21	€/ mq	400	x	mq	12	=	€	4.800,00	€ 4.800,00
								Totale (a)	€ 4.800,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziarla su totale (a)									€ -360,00
								Totale (b)	€ 4.440,00
Ulteriori detrazioni									€
								Totale (c)	€ 4.440,00
Valore base								€	4.440,00
euro quattromilaquattrocentoquaranta/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

LOTTO 1

Valore base d'Asta: € 4.440,00 (euro quattromilaquattrocentoquaranta/00)

^^^^^^

LOTTO 2									
DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1									
SPETTANTIA									
---. in LIQUIDAZIONE (01719510065) su:									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 22 e 23									
Box F. 251 F. 173 Sub 22	€/ mq	400	x	mq	12	=	€	4.800,00	€ 4.800,00
Box F. 251 F. 173 Sub 23	€/ mq	400	x	mq	13	=	€	5.200,00	€ 5.200,00
Totale (a)								€	10.000,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	-750,00
Totale (b)								€	9.250,00
Ulteriori detrazioni								€	
Totale (c)								€	9.250,00
Valore base								€	9.250,00
euro novemiladuecentocinquanta/00									

LOTTO 2

Valore base d'Asta: € 9.250,00 (euro novemiladuecentocinquanta/00)

^^^^^^

LOTTO 3									
DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1									
SPETTANTIA									
---. in LIQUIDAZIONE (01719510065) su:									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 24 e 25									
Box F. 251 F. 173 Sub 24	€/ mq	400	x	mq	12	=	€	4.800,00	€ 4.800,00
Box F. 251 F. 173 Sub 25	€/ mq	400	x	mq	12	=	€	4.800,00	€ 4.800,00
Totale (a)								€	9.600,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	-720,00
Totale (b)								€	8.880,00
Ulteriori detrazioni								€	
Totale (c)								€	8.880,00
Valore base								€	8.880,00
euro ottomilaottocentoottanta/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

LOTTO 3

Valore base d'Asta: € 8.880,00 (euro ottomilaottocentoottanta/00)

^^^^^^

LOTTO 4									
DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1									
SPETTANTIA									
In LIQUIDAZIONE (01719510065) su:									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 30									
Box F. 251 F. 173 Sub 30	€/ mq	400	x	mq	13	=	€	5.200,00	€ 5.200,00
Totale (a)								€	5.200,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	-390,00
Totale (b)								€	4.810,00
Ulteriori detrazioni								€	
Totale (c)								€	4.810,00
Valore base								€	4.810,00
euro quattromilaottocentodieci/00									

LOTTO 4

Valore base d'Asta: € 4.810,00 (euro quattromilaottocentodieci/00)

^^^^^^

LOTTO 5									
DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1									
SPETTANTIA									
In LIQUIDAZIONE (01719510065) su:									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 31 e 32									
Box F. 251 F. 173 Sub 31	€/ mq	400	x	mq	13	=	€	5.200,00	€ 5.200,00
Box F. 251 F. 173 Sub 32	€/ mq	400	x	mq	13	=	€	5.200,00	€ 5.200,00
Totale (a)								€	10.400,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	-780,00
Totale (b)								€	9.620,00
Ulteriori detrazioni								€	
Totale (c)								€	9.620,00
Valore base								€	9.620,00
euro novemilaseicentoventi/00									

LOTTO 5

Valore base d'Asta: € 9.620,00 (euro novemilaseicentoventi/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

^^^^^

LOTTO 6									
DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1									
SPETTANTIA									
In LIQUIDAZIONE (01719510065) su:									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 53									
Box F. 251 F. 173 Sub 53	€/ mq	400	x	mq	13	=	€	5.200,00	€ 5.200,00
Totale (a)								€	5.200,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	-390,00
Totale (b)								€	4.810,00
Ulteriori detrazioni								€	
Totale (c)								€	4.810,00
Valore base								€	4.810,00
euro quattromilaottocentodieci/00									

LOTTO 6

Valore base d'Asta: € 4.810,00 (euro quattromilaottocentodieci/00)

^^^^^

LOTTO 7									
DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1									
SPETTANTIA									
. in LIQUIDAZIONE (01719510065) su:									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 56									
Box F. 251 F. 173 Sub 56	€/ mq	400	x	mq	12	=	€	4.800,00	€ 4.800,00
Totale (a)								€	4.800,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	-360,00
Totale (b)								€	4.440,00
Ulteriori detrazioni								€	
Totale (c)								€	4.440,00
Valore base								€	4.440,00
euro quattromilaquattrocentoquaranta/00									

LOTTO 7

Valore base d'Asta: € 4.440,00 (euro quattromilaquattrocentoquaranta/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

LOTTO 8									
DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1									
SPETTANTIA									
<u>N LIQUIDAZIONE (01719510065) su:</u>									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 66									
Box F. 251 F. 173 Sub 66	€/ mq	400	x	mq	20	=	€	8.000,00	€ 8.000,00
Totale (a)								€	8.000,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	-600,00
Totale (b)								€	7.400,00
Ulteriori detrazioni								€	
Totale (c)								€	7.400,00
Valore base								€	7.400,00
euro settemilaquattrocento/00									

LOTTO 8

Valore base d'Asta: € 7.400,00 (euro settemilaquattrocento/00)

^^^^

LOTTO 9									
DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1									
SPETTANTIA									
<u>In LIQUIDAZIONE (01719510065) su:</u>									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 72									
Box F. 251 F. 173 Sub 72	€/ mq	400	x	mq	40	=	€	16.000,00	€ 16.000,00
Totale (a)								€	16.000,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	-1.200,00
Totale (b)								€	14.800,00
Ulteriori detrazioni								€	
Totale (c)								€	14.800,00
Valore base								€	14.800,00
euro quattordicimilaottocento/00									

LOTTO 9

Valore base d'Asta: € 14.800,00 (euro quattordicimilaottocento/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

LOTTO 10									
<u>DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1</u>									
<u>SPETTANTIA</u>									
<u>, in LIQUIDAZIONE (01719510065) su:</u>									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 73									
Box F. 251 F. 173 Sub 73	€/ mq	400	x	mq	18	=	€ 7.200,00	€ 7.200,00	
Totale (a)								€ 7.200,00	
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziarla su totale (a)								€ -540,00	
Totale (b)								€ 6.660,00	
Ulteriori detrazioni								€	
Totale (c)								€ 6.660,00	
Valore base								€ 6.660,00	
euro seimilaseicento/00									

Valore base d'Asta: € 6.600,00 (euro seimilaseicento/00)

 $\wedge \wedge \wedge \wedge \wedge \wedge$

LOTTO 11									
<u>DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1</u>									
<u>SPETTANTIA</u>									
<u>In LIQUIDAZIONE (01719510065) su:</u>									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 74 e 75									
Box F. 251 F. 173 Sub 74	€/ mq	400	x	mq	19	=	€	7.600,00	€ 7.600,00
Box F. 251 F. 173 Sub 75	€/ mq	400	x	mq	34	=	€	13.600,00	€ 13.600,00
Totale (a)									€ 21.200,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)									€ -1.590,00
Totale (b)									€ 19.610,00
Ulteriori detrazioni									€
Totale (c)									€ 19.610,00
Valore base									€ 19.610,00
euro diciannovemilaseicentodieci/00									

LOTTO 11

LOTTO 12									
<u>DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1</u>									
<u>SPETTANTI A</u>									
<u>In LIQUIDAZIONE (01719510065) su:</u>									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 76 e 77									
Box F. 251 F. 173 Sub 76	€/ mq	400	x	mq	34	=	€	13.600,00	€ 13.600,00
Box F. 251 F. 173 Sub 77	€/ mq	400	x	mq	30	=	€	12.000,00	€ 12.000,00
Totale (a)									€ 25.600,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)									€ -1.920,00
Totale (b)									€ 23.680,00
Ulteriori detrazioni									€
Totale (c)									€ 23.680,00
Valore base									€ 23.680,00
euro ventitremilaseicentoottanta/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

LOTTO 12

Valore base d'Asta: € 23.680,00 (euro ventitremilaseicentoottanta/00)

^^^^^

LOTTO 13									
DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1									
SPETTANTIA									
. in LIQUIDAZIONE (01719510065) su:									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 78									
cantina F 251 P 173	€/ mq	300	x	mq	35	=	€	10.500,00	€ 10.500,00
Sub 78									
Totale (a)								€	10.500,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	- 787,50
Totale (b)								€	9.712,50
Ulteriori detrazioni								€	
Totale (c)								€	9.712,50
Valore base								€	9.712,50
euro novemilasettecentododici/50									

LOTTO 13

Valore base d'Asta: € 9.712,50 (euro novemilasettecentododici/50)

^^^^^

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

LOTTO 14								
<u>DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1</u>								
<u>SPETTANTIA</u>								
<u>In LIQUIDAZIONE (01719510065) su:</u>								
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6 C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 79 e 80								
C. elettrica F 251 P 173 Sub 79	€/ mq	150	x	mq	25	=	€ 3.750,00	€ 3.750,00
C. elettrica F 251 P 173 Sub 80	€/ mq	150	x	mq	25	=	€ 3.750,00	€ 3.750,00
Totale (a)								€ 7.500,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziarla su totale (a)								€ -562,50
Totale (b)								€ 6.937,50
Ulteriori detrazioni								€
Totale (c)								€ 6.937,50
Valore base								€ 6.937,50
euro seimilanovecentotrentasette/50								

LOTTO 14

Valore base d'Asta: € 6.937,50 (euro seimilanovecentotrentasette/50)

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

LOTTO 15								
<u>DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1</u>								
<u>SPETTANTIA</u>								
<u>In LIQUIDAZIONE (01719510065) su:</u>								
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6 C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 96 e 97								
Box F 251 P 173 Sub 96	€/ mq	400	x	mq	11	=	€ 4.400,00	€ 4.400,00
Box F 251 P 173 Sub 97	€/ mq	400	x	mq	11	=	€ 4.400,00	€ 4.400,00
Totale (a)								€ 8.800,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziarla su totale (a)								€ -660,00
Totale (b)								€ 8.140,00
Ulteriori detrazioni								€
Totale (c)								€ 8.140,00
Valore base								€ 8.140,00

LOTTO 15

Valore base d'Asta: € 8.140,00 (euro ottomilacentoquaranta/00)

PIANO TERRA

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

LOTTO 16									
DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1									
SPETTANTIA									
. in LIQUIDAZIONE (01719510065) su:									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 192									
Ripostiglio F 251 P 173 Sub 192	€/ mq	300	x	mq	5	=	€	1.500,00	€ 1.500,00
Totale (a)								€	1.500,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	-112,50
Totale (b)								€	1.387,50
Ulteriori detrazioni								€	
Totale (c)								€	1.387,50
Valore base								€	1.387,50
euro milletrecentoottantasette/50									

LOTTO 16

Valore base d'Asta: € 1.387,50 (euro milletrecentoottantasette/50)

PIANO DIECI

LOTTO 17									
DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1									
SPETTANTIA									
. in LIQUIDAZIONE (01719510065) su:									
Box su edificio plurifamiliare nel Comune di Perugia, Via del macello 2-4-6									
C.F. Fg. 251, part. 173 Sub 285									
Ripostiglio F 251 P 173 Sub 285	€/ mq	300	x	mq	20	=	€	6.000,00	€ 6.000,00
Totale (a)								€	6.000,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	-450,00
Totale (b)								€	5.550,00
Ulteriori detrazioni								€	
Totale (c)								€	5.550,00
Valore base								€	5.550,00
euro cinquemilacinquecentocinquanta/00									

LOTTO 17

Valore base d'Asta: € 5.550,00 (euro cinquemilacinquecentocinquanta/00)

SINTESI DEI LOTTI

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

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA			
N. rif.	Part./Su b.	destinazione/consistenza	VALORE BASE D'ASTA
LOTTO 1			
A1	173/21	box/12 mq	€ 4.440,00
LOTTO 2			
A2	173/22	box/12 mq	€ 9.250,00
A3	173/23	box/13 mq	
LOTTO 3			
A4	173/24	box/12 mq	€ 8.880,00
A5	173/25	box/12 mq	
LOTTO 4			
A6	173/30	box/13 mq	€ 4.810,00
LOTTO 5			
A7	173/31	box/13 mq	€ 9.620,00
A8	173/32	box/13 mq	
LOTTO 6			
A9	173/53	box/13 mq	€ 4.810,00
LOTTO 7			

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

A10	173/56	box/12 mq	€ 4.440,00
LOTTO 8			
A11	173/66	box/20 mq	€ 7.400,00
LOTTO 9			
A12	173/72	box/40 mq	€ 14.800,00
LOTTO 10			
A13	173/73	box/18 mq	€ 6.600,00
LOTTO 11			
A14	173/74	box/19 mq	€ 19.610,00
A15	173/75	box/34 mq	
LOTTO 12			
A16	173/76	box/34 mq	€ 23.680,00
A17	173/77	box/30 mq	
LOTTO 13			
A18	173/78	cantina	€ 9.712,50
LOTTO 14			
A19	173/79	centrale elettrica/25 mq	€ 6.937,50
A20	173/80	cabina Enel/25 mq	

Totale Lotti 1-14 = e 134.990,00

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

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA			
N. rif.	Part./Su b.	destinazione/consistenza	VALORE BASE D'ASTA
LOTTO 15			
B1	173/96	box/11 mq	€ 8.140,00
B2	173/97	box/11 mq	
PIANO TERRA			
N. rif.	Part./Su b.	destinazione/consistenza	VALORE BASE D'ASTA
LOTTO 16			
C1	173/192	ripostiglio/5 mq	€ 1.387,50
PIANO DIECI			
N. rif.	Part./Su b.	destinazione/consistenza	VALORE BASE D'ASTA
LOTTO 17			
D1	173/285	ripostiglio/20 mq	€ 5.550,00

Totale Lotti 15-17 = € 15.077,50

* * *

Totale generale LOTTI (1-17): € 150.067,50

* * *

12. Comoda divisibilità

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

^^^^^

13. Allegati

n. 1 - Comunicazione inizio O.P.

1/a - Pec inizio OP

n. 2 - PEC comando Carabinieri per accesso forzoso

n. 3 - Documentazione catastale

3/a - Visura catastale;

3/b - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;

3/c - Estratto di mappa: C.T. - Fg. 251

3/d - Planimetrie dei piani;

3/e - Planimetrie delle u.i.u.

n. 4 - Documentazione edilizia

4/a - CE e CE a sanatoria

4/b - Elaborati grafici

4/c - Autorizzazione di agibilità

n. 5 - Documentazione fotografica

n. 6 - Ricevute invio C.T.U. al creditore procedente ed eseguita

^^^^^

14. Invio copia della perizia

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore procedente, alla società eseguita (Curatore Dott. Giuseppe Balza), Creditore procedente (Avv. Elona Kerengi) e, per conoscenza, all'I.V.G. per pec agli indirizzi:

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

- Dott. Giuseppe Balza: giuseppebalza@pec.commercialisti.it
- Avv. Elona Kerengi: elona.kerengi@avvocatiperugiapec.it
- IVG: ivgumbriaimmobili@pec.it

(ricevute in allegato n. 6).

^^^^^

15. Accesso all'immobile

Il C.T.U. ha effettuato n. 5 accessi agli immobili pignorati il primo in data 17.7.2025 (esterno) il secondo il 11.9.2025 (interno e esterno) e altri 3 accessi per gli accessi forzosi (con sostituzione delle serrature) e consegna delle chiavi al delegato IVG, al fine di espletare le operazioni necessarie all'evasione dell'incarico ricevuto.

^^^^^

16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali

Non è stata avanzata richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

^^^^^

17. Osservanza del termine di deposito

La perizia viene depositata dopo la concessione di proroga del GE per accesso forzoso, 6.5.2026

^^^^^

18. Riepilogo:

La vendita viene effettuata in più lotti, individuati secondo la convenienza pratica del loro utilizzo, al fine di rendere una maggiore funzionalità delle unità immobiliari, accorpando le unità adiacenti a formare lotti che prevedano una

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

maggiore superficie dei box vista la loro modesta ampiezza che, nel caso di lotti unici per singola unità immobiliare, ne limiterebbe il loro utilizzo.

I lotti individuati sono 17, secondo il seguente valore e consistenza:

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA			
N. rif.	Part./Sub.	destinazione/consistenza	VALORE BASE D'ASTA
LOTTO 1			
A1	173/21	box/12 mq	€ 4.440,00
LOTTO 2			
A2	173/22	box/12 mq	€ 9.250,00
A3	173/23	box/13 mq	
LOTTO 3			
A4	173/24	box/12 mq	€ 8.880,00
A5	173/25	box/12 mq	
LOTTO 4			
A6	173/30	box/13 mq	€ 4.810,00

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

LOTTO 5			
A7	173/31	box/13 mq	€ 9.620,00
A8	173/32	box/13 mq	
LOTTO 6			
A9	173/53	box/13 mq	€ 4.810,00
LOTTO 7			
A10	173/56	box/12 mq	€ 4.440,00
LOTTO 8			
A11	173/66	box/20 mq	€ 7.400,00
LOTTO 9			
A12	173/72	box/40 mq	€ 14.800,00
LOTTO 10			
A13	173/73	box/18 mq	€ 6.600,00
LOTTO 11			
A14	173/74	box/19 mq	€ 19.610,00
A15	173/75	box/34 mq	
LOTTO 12			
A16	173/76	box/34 mq	€ 23.680,00
A17	173/77	box/30 mq	

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

LOTTO 13			
A18	173/78	cantina	€ 9.712,50
LOTTO 14			
A19	173/79	centrale elettrica/25 mq	€ 6.937,50
A20	173/80	cabina Enel/25 mq	

Totale Lotti 1-14 = e 134.990,00

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA			
N. rif.	Part./Su b.	destinazione/consistenza	VALORE BASE D'ASTA
LOTTO 15			
B1	173/96	box/11 mq	€ 8.140,00
B2	173/97	box/11 mq	
PIANO TERRA			
N. rif.	Part./Su b.	destinazione/consistenza	VALORE BASE D'ASTA
LOTTO 16			
C1	173/192	ripostiglio/5 mq	€ 1.387,50
PIANO DIECI			
N. rif.	Part./Su b.	destinazione/consistenza	VALORE BASE D'ASTA
LOTTO 17			

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

D1	173/285	ripostiglio/20 mq	€ 5.550,00
----	---------	-------------------	------------

Totale Lotti 15-17 = € 15.077,50

* * *

Totale generale LOTTI (1-17): € 150.067,50

^^^^^

A parte è prodotto il bando di vendita.

^^^^^

^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^

Perugia, 17 aprile 2026

Il C.T.U.

Dott. Marco Moroni



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