

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2013**

**PROMOSSA**

SIRIO NPL s.r.l. (Avv. Silvia Venturini)

**CONTRO**

**- RELAZIONE DI PERIZIA -**

Con ordinanza trasmessa a mezzo pec il 08/02/2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni assegnava al sottoscritto C.T.U. Geom. Mirco Radicioni in sostituzione dell'Ing. Mancini rinunciatario all'incarico, **la perizia relativa all'esecuzione immobiliare sopra menzionata, al fine di una nuova valutazione del compendio da porre in vendita alla luce dell'intervenuta restrizione del pignoramento nel corso della presente procedura.**

Il sottoscritto dopo aver dato comunicazione telematica dell'accettazione dell'incarico in data 09/02/2023 riceveva dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari l'incarico di rispondere al quesito sopra citato,

Lo scrivente in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti e documenti dell'esecuzione immobiliare relativi ai beni pignorati, aver preso visione della relazione peritale redatta dal precedente c.t.u. Ing. Mancini Alessandro ha redatto la seguente relazione peritale:

PREMESSA:

**La presente relazione viene redatta dallo scrivente c.t.u. quale solo aggiornamento dei valori indicati nella precedente relazione peritale del**

12/12/14 depositata dall'allora c.t.u. Ing. Alessandro Mancini tenendo conto della restrizione del pignoramento, si rimanda pertanto come descrizione e documentazione a quella allegata alla c.t.u. sopra citata.

**A) - PIGNORAMENTO -**

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 21/02/2013 al n. 3130/4241 a cui la presente esecuzione immobiliare n. 64/13 fa riferimento colpisce i seguenti beni immobili in ragione dei relativi diritti spettanti agli esecutati.

**Beni spettanti al Sig.**

**Comune di Todi**

**Diritti di piena proprietà per la quota di ½ pro indiviso, e diritto di nuda proprietà per la quota di ½ pro indiviso su:**

1) Abitazione di tipo civile (cat. A/2) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 19 **part. 22 sub. 3** vani 7,5;

**Diritti di piena proprietà per la quota di ½ pro indiviso, e diritto di nuda proprietà per la quota di ½ pro indiviso su:**

2) Magazzino (cat. C/2) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 19 **part. 22 sub. 5** mq. 65;

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/4 pro indiviso, e diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 pro indiviso su:**

3) Terreno sito Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 181** centiare 5;

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/4 pro indiviso, e diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 pro indiviso su:**

4) Terreno sito Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 182** centiare 10;

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/4 pro indiviso, e diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 pro indiviso su:**

5) Terreno sito Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 183** centiare 4;

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 pro indiviso, su:**

6) Terreno sito Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 153** centiare 25;

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 pro indiviso, su:**

7) Terreno sito Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 364** are 6 centiare 30;

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 pro indiviso, su:**

8) Terreno sito Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 366** are 10 centiare 35;

**Diritti di piena proprietà e altresì diritto di nuda proprietà, su:**

9) Ente Urbano Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 19 **part. 22 sub. 8;**

**Beni spettanti alla Sig.ra**

**Diritti di usufrutto per la quota di 1/2 pro indiviso su:**

10) Abitazione di tipo civile (cat. A/2) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 19 **part. 22 sub. 3** vani 7,5;

**Diritto di usufrutto per la quota di 1/2 pro indiviso su:**

11) Magazzino (cat. C/2) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 19

**part. 22 sub. 5** mq. 65;

**Diritto di usufrutto per la quota di ½ pro indiviso su:**

12) Abitazione di tipo civile (cat. A/2) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U.

Foglio 19 **part. 22 sub. 4** vani 7,5;

**Diritto di usufrutto per la quota di ½ pro indiviso su:**

13) Abitazione di tipo civile (cat. C/2) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U.

Foglio 19 **part. 22 sub. 6** mq. 65;

**Diritto di usufrutto per la quota di ½ pro indiviso su:**

14) Abitazione di tipo civile (cat. A/2) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U.

Foglio 7 **part. 77 sub. 5** vani 7;

**Diritto di usufrutto per la quota di 2/4 pro indiviso su:**

15) Terreno sito in Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 181**  
centiarie 5;

**Diritto di usufrutto per la quota di 2/4 pro indiviso su:**

16) Terreno sito in Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 182**  
centiarie 10;

**Diritto di usufrutto per la quota di 2/4 pro indiviso su:**

17) Terreno sito in Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 183**  
centiarie 4;

**Diritto di usufrutto su:**

18) Ente urbano (cat. E/U) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 19  
**part. 22 sub. 8;**

**Diritto di usufrutto su:**

19) Ente urbano (cat. E/U) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 19

**part. 22 sub. 7;**

Così è annotato nel citato pignoramento a carico dei Sig.ri

A seguito della restrizione del pignoramento annotato il **18/03/16 al n. 822** i beni immobili rimasti pignorati e quindi oggetto di valutazione sono quelli rappresentati ai punti 3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15-16-17-18-19.

**B) - PRECISAZIONI -**

Dall'esame della provenienza dei beni immobili oggetto di pignoramento con le quote indicate nello stesso si sono ravvisati i seguenti errori:

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/4 pro indiviso, e diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 pro indiviso** *errato da correggere con diritto della nuda proprietà per la quota di 1/2* su

3) Terreno sito Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 181** centiare 5;

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/4 pro indiviso, e diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 pro indiviso** *errato da correggere con diritto della nuda proprietà per la quota di 1/2* su:

4) Terreno sito Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 182** centiare 10;

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/4 pro indiviso, e diritto di nuda proprietà per la quota di 1/4 pro indiviso** *errato da correggere con diritto della nuda proprietà per la quota di 1/2* su:

5) Terreno sito Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 183** centiare 4;

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 pro indiviso, esatto su:**

6) Terreno sito Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 153** centiare 25;

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 pro indiviso, esatto su:**

7) Terreno sito Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 364** are 6 centiare 30;

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 pro indiviso, esatto su:**

8) Terreno sito Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 366** are 10 centiare 35;

**Diritti di piena proprietà e altresì diritto di nuda proprietà, errato da correggere con diritto di piena nuda proprietà su:**

9) Ente Urbano Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 19 **part. 22 sub. 8**;

**Beni spettanti alla Sig.ra**

**Diritto di usufrutto per la quota di ½ pro indiviso esatto su:**

12) Abitazione di tipo civile (cat. A/2) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 19 **part. 22 sub. 4** vani 7,5;

**Diritto di usufrutto per la quota di ½ pro indiviso esatto su:**

13) Abitazione di tipo civile (cat. C/2) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 19 **part. 22 sub. 6** mq. 65;

**Diritto di usufrutto per la quota di ½ pro indiviso esatto su:**

14) Abitazione di tipo civile (cat. A/2) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 7 **part. 77 sub. 5** vani 7; (il Sub. 5 è stato soppresso e creato il sub. 7 graffato alla part.lla 475 quindi va inserito sub. 7 – 475 ex sub. 5)

**Diritto di usufrutto per la quota di 2/4 pro indiviso errato da correggere con diritto di usufrutto per la quota di 1/2 su:**

15) Terreno sito in Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 181** centiarie 5;

**Diritto di usufrutto per la quota di 2/4 pro indiviso errato da correggere con diritto di usufrutto per la quota di 1/2 su:**

16) Terreno sito in Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 182** centiarie 10;

**Diritto di usufrutto per la quota di 2/4 pro indiviso errato da correggere con diritto di usufrutto per la quota di 1/2 su:**

17) Terreno sito in Comune di Todi Fraz. Lici N.C.T. Foglio 19 **part. 183** centiarie 4;

**Diritto di usufrutto errato da correggere con diritto di usufrutto per la quota di 1/2 su:**

18) Ente urbano (cat. E/U) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 19 **part. 22 sub. 8;**

**Diritto di usufrutto errato da correggere con diritto di usufrutto per la quota di 1/2 su:**

19) Ente urbano (cat. E/U) Comune di Todi Fraz. Lici N.C.E.U. Foglio 19 **part. 22 sub. 7;**

**C) - CONSIDERAZIONI IN BASE ALLA DIVISIBILITA' DEI BENI  
E LORO ACCORPAMENTO -**

Dall'esame dei beni pignorati e delle relative quote di diritto, di fatto non esiste alcun bene che rappresenti l'intera proprietà degli esecutati, (abbiamo

quote di  $\frac{1}{2}$ , per la proprietà, quote di  $\frac{1}{2}$  per l'usufrutto, quote di  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà), quindi in considerazione delle singole quote si può ritenere che gli stessi non siano comodamente divisibili, pertanto al fine di facilitare la vendita delle relative quote, lo scrivente c.t.u. procederà ad un loro accorpamento in base alle omogene quote e caratteristiche definendo i relativi lotti.

#### **LOTTO N. 1**

Foglio 19 part.lla 181-182-183 per diritti di nuda proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  spettanti a \_\_\_\_\_ ) e diritti di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto spettanti a \_\_\_\_\_ ;

Foglio 19 part.lla 22 sub. 4, sub. 6, sub. 7; per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  di usufrutto spettanti a \_\_\_\_\_ ;

Foglio 19 part.lla 22 sub. 8 per diritti di piena nuda proprietà spettanti a \_\_\_\_\_ e diritti di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto spettanti a \_\_\_\_\_ ;

Foglio 19 part.lla 153 per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà spettanti a \_\_\_\_\_ ;

Foglio 19 part.lla 364-366 per diritti di pari ad  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà spettanti a \_\_\_\_\_ );

#### **LOTTO N. 2**

Foglio 7 part.lla 77 sub. 5 (ora sub. 7-475) per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  di usufrutto spettanti a \_\_\_\_\_ ;

### **2) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO;**

Come indicato nella relazione notarile ipocatastale storico ventennale

allegata al fascicolo della procedura esecutiva la proprietà oggetto di pignoramento è pervenuta agli esecutati attraverso i seguenti atti,

Foglio 19 **part. 22 sub. 8 a** \_\_\_\_\_ per l'intero della nuda proprietà e a \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto per atto di divisione Notaio Eveno Clementi del 15/11/91 trascritto il 4/12/91 al n. 15799/22419;

Foglio 19 **part. 22 sub. 4-6-7 a** \_\_\_\_\_ per l'intera quota di nuda proprietà per atto di divisione Notaio Eveno Clementi del 15/11/91 trascritto il 4/12/91 al n. 15799/22419, la Sig.ra \_\_\_\_\_ era già usufruttuaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  come da atto Notaio Eveno Clementi del 20/10/82 trascritto il 5/11/82 al n. 13162/18392;

Foglio 7 **part. 77 sub. 5 (ora sub. 7) a** \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto atto di compravendita del Notaio Ludovici Sergio in data 03/08/95 trascritto il 16/08/95 al n. 12185/17183;

Foglio 19 **part. 181-182-183 a** \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà e a \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto per atto di compravendita del Notaio Eveno Clementi del 20/10/82 trascritto il 5/11/82 al 13162/18392;

Foglio 19 **part. 153-364-366 a** \_\_\_\_\_ per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà per atto di compravendita del Notaio Arrivi Fabio del 17/02/06 trascritto il 27/02/06 al 3994/7126;

### **3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI;**

**Si riporta quanto indicato nella precedente c.t.u. redatta dall'Ing.**

**Alessandro Mancini che di seguito si ripropone e si integra.**

**LOTTO N. 1 (Blocco A)**

Le unità immobiliari oggetto di vendita fanno parte di un edificio bifamiliare con le seguenti caratteristiche:

Struttura portante in cemento armato, tamponature esterno con paramento esterno a faccia vista, copertura a tetto del tipo a capanna con sovrastante manto di copertura in tegole, pavimenti in monocottura e ceramica, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con oscuramenti del tipo avvolgibile in pvc, impianto di riscaldamento del tipo a termosifone, impianto elettrico ed idraulico con produzione di acqua calda e fredda.

Appartamento mq. 144,00 circa, magazzino mq. 65,00 circa.

Il terreno circostante part.lla 22 in parte costituisce la corte del fabbricato con spazi di manovra e accesso agli appartamenti, in parte è agricolo.

I terreni rappresentati dalle part.lle n. 181-182-183 della superficie complessiva di mq. 19,00 fanno parte della corte del fabbricato e sono adiacente alla strada, quelli rappresentati dalle part.lle 153-364-366 della superficie complessiva di mq. 1.123,00 sono tra essi confinanti e con destinazione prevalentemente agricola.

**LOTTO N. 2 (Blocco B)**

Appartamento della superficie complessiva di circa mq. 111,00, soffitta mq. 44,00 circa, fondo mq. 42,00 circa, corte di mq. 350,00 facenti parte di un edificio plurifamiliare posto su tre livelli con le seguenti caratteristiche, struttura portante in muratura, solai in latero cemento, copertura a tetto del tipo a capanna con soprastante manto di copertura in tegole, pavimenti in monocottura, infissi interni in legno tamburato, infissi esterni in alluminio anodizzato con oscuramenti del tipo ad avvolgibile in pvc, impianti idrico, termico a termosifoni, ed elettrico.

Il terreno a cui è graffato il fabbricato rappresentato dalla part.lla n. 475 è coltivata ad orto.

#### **4) VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

Dall'esame della documentazione prodotta e allegata alla c.t.u. redatta dall'Ing. Alessandro Mancini si riporta quanto di seguito:

##### **LOTTO N. 1 (Blocco A)**

Per i fabbricati

L'immobile risulta edificato in base alla concessione edilizia n. 282 del 22/08/83, successive varianti n. 1028 del 28/01/86, prot. 17421 del 18/06/86, variante a completamento protocollo n. 14121 pratica edilizia n. 28 del 09/08/88 concessione n. 9100218 del 19/0791 e risulta conforme ai progetti sopra indicati.

L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità;

Per i terreni

Sulla base al c.d.u. prodotto e allegato alla c.t.u. dell'Ing. Alessandro Mancini i terreni sono classificati secondo il P.R.G. del Comune di Todi come:

Foglio 19 part.lla 22-153-364-366 P.R.G. Parte strutturale Zona di particolare interesse Agricolo (zona omogenea E) di cui agli art. 75-80 delle N.T.A.

Foglio 19 Part.lla 22 Parte operativa "Macroaree" come Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a media bassa densità, 0,60 mq./mq. (zona omogenea B) di cui agli art. 16-18 delle N.T.A.

Foglio 19 part.lla 181-182-183 sistema della mobilità, viabilità carrabile alle strade art. 24 delle N.T.A.

### **LOTTE N. 2 (Blocco B)**

L'immobile risulta edificato in base alla concessione edilizia n. 158 del 24/08/68, successive varianti n. 433 del 13/09/79, variante n. 41 del 25/10/79, autorizzazione edilizia n. 94 del 09/02/94 e risulta conforme ai progetti sopra indicati.

L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità del 17/12/91 (concessione 158/68) e del 07/07/81 (concessione 41/80)

### **5) Individuazione catastale dei beni pignorati.**

Dall'aggiornamento delle visure catastali eseguite presso l'U.T.E. di Perugia i beni immobili di cui si parla risultano così censiti

### **LOTTO N. 1 (Blocco A)**

#### **N.C.E.U. del Comune di Todi**

Foglio 19 part. **22 sub. 4** Cat. A/2 CL 3 vani 7,5 R.C. €. 581,01;

Foglio 19 part. **22 sub. 6** Cat. C/2 CL 4 mq. 65,00 R.C. €. 114,14;

Foglio 19 part. **22 sub. 7** Cat. F/1 (area urbana);

Intestati a:

- \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà;

- \_\_\_\_\_ usufrutto per 10/20;

Foglio 19 part.lla **22 sub. 8** Cat. F/1 (area urbana)

Intestati a:

- \_\_\_\_\_ 1 per il diritto di proprietà;

- \_\_\_\_\_ usufrutto per 10/20;

N.C.T. del Comune di Todi

Foglio 19 part.lla **181** sem. arb. CL 2 mq. 5 R.D. 0.03 €. R.A. €. 0.02 part.

**182** area rurale mq. 10.00; part. **183** sem. arb. CL 2 mq. 4 R.D. 0.02 €. R.A. €. 0.02

Intestati a:

- 1 ..... per ½ diritto di proprietà;
- 2 ..... usufrutto generale;
- 3 ..... per ½ diritto di proprietà;
- 4 ..... usufrutto generale;

Foglio 19 part.lla **153** sem. arb. CL 2 mq. 25.00 R.D. 0.14 €. R.A. €. 0.12

Foglio 19 part.lla **364** sem. arb. CL 2 mq. 63.00 R.D. 3.42 €. R.A. €. 3.09

part. **366** sem. arb. CL 2 mq. 1.035.00 R.D. 5.61 €. R.A. 5.08;

Intestati a:

- ..... per ½ diritto di proprietà;
- ..... per ½ diritto di proprietà;

## **LOTTO N. 2 (Blocco B)**

N.C.E.U. del Comune di Todi

Foglio 7 part.lla **77 sub. 5** (ora sub. 7) **graffata alla part. 475** Cat. A/3

CL. 5 vani 7 R.C. €. 578,43;

Intestati a:

- ..... usufrutto per 1/2;
- ..... nuda proprietà per ½;
- ..... proprietà per ½;

## **6) coerenze**

**LOTTI N. 1 (Blocco A)**

Il bene rappresentato in tale lotto confina con t

**LOTTO N. 2 (Blocco B)**

Il bene rappresentato in tale lotto confina con

**7) Eventuale presenza di gravami che ostacolano l'immediato utilizzo dei beni pignorati;**

**LOTTI N. 1 – 2 (Blocco A – B)**

Per quanto potuto accertare non sussistono impedimenti all'immediato utilizzo dei beni.

**8) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati.**

Dall'esame della relazione notarile allegata alla procedura esecutiva ed ai relativi aggiornamenti a tutto il 06/10/2021 i beni di cui trattasi risultano così gravati:

**LOTTI N. 1-2 (Blocco A – B)**

- Ipoteca giudiziale di €. 75.000,00 iscritta il 13/01/2012 al n. 111 a favore della Banca Popolare di Ancona s.p.a.;
- Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 21/02/13 al n. 3130/4241 a favore della Banca Popolare di Ancona s.p.a. ;
- Restrizione pignoramento trascritto il 18/03/16 al n. 6533/822 a favore della Banca Popolare di Ancona;

### 9) Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

Al ventennio la proprietà era la seguente:

#### LOTTO N. 1

Foglio 19 **part. 22 sub. 8 a** per l'intero della nuda proprietà e a per la quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto per atto di divisione Notaio Eveno Clementi del 15/11/91 trascritto il 4/12/91 al n. 15799/22419, pervenuti con atto di compravendita notaio Eveno Clementi del 20/10/82 da ;

Foglio 19 **part. 22 sub. 4-6-7 a** per l'intera quota di nuda proprietà per atto di divisione Notaio Eveno Clementi del 15/11/91 trascritto il 4/12/91 al n. 15799/22419, la Sig.ra era già usufruttuaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  come da atto Notaio Eveno Clementi del 20/10/82 trascritto il 5/11/82 al n. 13162/18392, pervenuti con atto di compravendita notaio Eveno Clementi del 20/10/82 da ;

Foglio 19 **part. 181-182-183 a** per la quota di  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà e a per la quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto per atto di compravendita del Notaio Eveno Clementi del 20/10/82 trascritto il 5/11/82 al 13162/18392 da ;

Foglio 19 **part. 153-364-366 a** per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà per atto di compravendita del Notaio Arrivi Fabio del 17/02/06 trascritto il 27/02/06 al 3994/7126, pervenuti con atto di compravendita del notaio Eveno Clementi in data 14/02/81 da

#### LOTTO N. 2 (Blocco B)

Foglio 7 **part. 77 sub. 5 (ora sub. 7 graffata alla 475)** a \_\_\_\_\_ per  
la quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto atto di compravendita del Notaio Ludovici Sergio  
in data 03/08/95 trascritto il 16/08/95 al n. 12185/17183, pervenuti con atto  
di compravendita del notaio Paulillo del 18/10/68 da \_\_\_\_\_ e

### **10) Valutazione**

Al fine della valutazione degli immobili oggetto di pignoramento ho ritenuto opportuno adottare eseguire la media tra i valori ottenuti con:

il metodo sintetico comparativo (parametro adottato il mq.) cioè raffrontando gli immobili in estimazione con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di recenti compravendite e valutazioni;

raffrontando poi tali valori con quelli estrapolati dal bollettino dei prezzi del Borsino Immobiliare dell'Umbria e quelli pubblicati dall'O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e da indagini eseguite presso agenzie immobiliari della zona.

Ad oggi il settore immobiliare risente ancora della crisi iniziata negli anni 2009 tale crisi anche se nel 2021 è stata segnalata una ripresa del mercato immobiliare, focalizzato soprattutto su immobili di particolare pregio, o altri da destinare a reddito.

In considerazione di tale fatto si è cercato per quanto possibile di adattare i prezzi medi a mq. desunti dalle comparazioni sopra enunciate, tenendo oltre modo conto nel prezzo medio attribuito a mq. dei seguenti parametri:

- La disponibilità dell'immobile;

- L'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- Dell'anno di costruzione;
- Della consistenza e destinazione;

e di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Per i terreni, valori tipici, considerando la giacitura, esposizione, qualità, accesso con mezzi agricoli e loro destinazione urbanistica.

Inoltre nel determinare il valore di stima si avrà riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia.

Infatti si cercherà di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente, oltre ad avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da addivenire all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

Nel prezzo medio a mq. è stata considerata per ogni unità immobiliare l'incidenza della relativa corte.

Per quanto concerne il calcolo del valore dell'usufrutto sono state utilizzate le tabelle in vigore dal 1 gennaio 2023 a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dall' 1,25% al 5%) di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 13/12/22 e 20/12/22.

In conformità ai criteri di stima sopra citati avremo:

**LOTTO N 1 (Blocco A)**



mq. 44,00\*200,00 €/mq. = €. 8.800,00

Fondo

Mq. 42,00\*400,00 €/mq. = €. 16.800,00

Corte

mq. 350,00\*12,00 €/mq. = €. 4.200,00

Sommano €. 140.800,00

Calcolo usufrutto età usufruttuaria anni valore

dell'usufrutto 20% €. 140.800,00 \* 20% = €. 28.160,00 per la quota di ½ =

**€. 14.080,00**

#### **RIEPILOGO VALUTAZIONI:**

##### **LOTTO N. 1 (Blocco A)**

Valore di ½ usufrutto **€. 17.657,60;**

Valore di ½ della piena proprietà **€. 2.246,00;**

Valore di ½ della nuda proprietà **€. 30,40;**

##### **LOTTO N. 2 (Blocco B)**

Valore ½ quota usufrutto **€. 14.080,00**

#### **11) Ad individuare altre spese utili all'acquirente**

Per quanto potuto accertare non sussistono spese per l'acquirente a parte l'aggiornamento delle planimetrie catastali per il lotto n. 1 e n. 2 per un costo di circa €. 1.000,00.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione composta di n. 20 pagine dattiloscritte di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto rimettendo la presente che in fede si sottoscrive.

La presente relazione si compone di:

- n. 20 pagine dattiloscritte;
- aggiornamento visure ipotecarie e catastali;
- bando di vendita

Perugia li 08/03/2023

**IL TECNICO**  
**Geom. Mirco Radicioni**



**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2013****PROMOSSA**

SIRIO NPL s.r.l. (Avv. Silvia Venturini)

**CONTRO****- INTEGRAZIONE C.T.U. DELL' 08/03/23 -**

Nell'udienza del 30/05/2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Sara Fioroni chiedeva chiarimenti allo scrivente c.t.u. in merito alla richiesta dell'Avv. Silvia Venturini in ordine alla successione emergente dalla documentazione depositata dallo stesso, verificando in particolare l'attuale titolarità del diritto di usufrutto di ½ che non è di titolarità della Sig.ra Sberna.

La documentazione prodotta dal c.t.u., in quanto di prassi per l'aggiornamento all'attualità della intestazione catastale dei beni oggetto di pignoramento, sono di fatto le visure catastali relative a ciascun bene pignorato indicate al punto 5 della relazione ***“individuazione catastale dei beni pignorati”*** che lo scrivente ha richiesto come storica di ciascun bene, al fine di evidenziare le precedenti volture;

posto che la documentazione catastale di fatto non è probatoria, ma lo è il titolo di provenienza che il c.t.u. ha estrapolato dalla relazione notarile attribuendo tramite la stessa i relativi diritti di proprietà spettanti agli esecutati, in riferimento a tali titoli l'attualità dell'intestazione catastale per ciascun bene non è aggiornata in quanto:



**LOTTO N. 1 (Blocco A)****N.C.E.U. del Comune di Todi**

Foglio 19 part. **22 sub. 4** Cat. A/2 CL 3 vani 7,5 R.C. €. 581,01;

Foglio 19 part. **22 sub. 6** Cat. C/2 CL 4 mq. 65,00 R.C. €. 114,14;

Foglio 19 part. **22 sub. 7** Cat. F/1 (area urbana);

Intestati a:

- [redacted] per il diritto di proprietà;
- [redacted] usufrutto per 10/20;

in tale intestazione manca:

per [redacted] l'indicazione della quota che è intero della nuda proprietà;

per [redacted] l'indicazione di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto, ma che comunque quello indicato in 10/20 corrisponde lo stesso alla quota di  $\frac{1}{2}$ ;

manca l'intestazione di [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto;

**pertanto vanno aggiornate e nel caso corrette le relative volture catastali;**

Foglio 19 part.lla **22 sub. 8** Cat. F/1 (area urbana)

Intestati a:

- [redacted] per il diritto di proprietà;
- [redacted] usufrutto per 10/20;

manca per [redacted] l'indicazione della quota che è intero della nuda proprietà;

per [redacted] l'indicazione di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto, ma che comunque quello indicato in 10/20 corrisponde lo stesso alla quota di  $\frac{1}{2}$ ;





-  $\frac{1}{2}$  per  $\frac{1}{2}$  diritto di proprietà;

**L'intestazione e i relativi diritti di proprietà sono esatti pertanto le volture catastali risultano aggiornate.**

**LOTTO N. 2 (Blocco B)**

**N.C.E.U. del Comune di Todi**

Foglio 7 **part.lla 77 sub. 5** (ora sub. 7) **graffata alla part. 475** Cat. A/3

CL. 5 vani 7 R.C. €. 578,43;

Intestati a:

- usufrutto per  $\frac{1}{2}$ ;
- nuda proprietà per  $\frac{1}{2}$ ;
- $\frac{1}{2}$  proprietà per  $\frac{1}{2}$ ;

L'intestazione della  $\frac{1}{2}$  e la relativa quota di usufrutto sono esatti; è errata l'intestazione di  $\frac{1}{2}$  che deve essere sostituito con  $\frac{1}{2}$  per la quota di  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà e  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà;

**pertanto vanno aggiornate e nel caso corrette le relative volture catastali.**

Dal controllo degli atti di provenienza indicati nella relazione notarile presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Perugia che di seguito per ciascun bene si ripropongono:

Foglio 19 **part. 22 sub. 8 a** per l'intero della nuda proprietà e a  $\frac{1}{2}$  per la quota di  $\frac{1}{2}$  di usufrutto per atto di divisione Notaio Eveno Clementi del 15/11/91 trascritto il 4/12/91 al n. 15799/22419;



Foglio 19 **part. 22 sub. 4-6-7 a** per l'intera quota di nuda proprietà per atto di divisione Notaio Eveno Clementi del 15/11/91 trascritto il 4/12/91 al n. 15799/22419, e alla Sig.ra diritto di usufrutto per la quota di  $\frac{1}{2}$  già titolare di tale diritto come da atto Notaio Eveno Clementi del 20/10/82 trascritto il 5/11/82 al n. 13162/18392;

Foglio 7 **part. 77 sub. 5 (ora sub. 7-475) a** per l'intero della nuda proprietà con atto di compravendita del Notaio Siciliano Patrizia Sara del 24/01/11 trascritto il 17/02/11 al n. 2754/4205 la quota  $\frac{1}{2}$  di usufrutto a favore si con atto notaio Ludovici Sergio in data 03/08/95 trascritto il 16/08/95 al n. 12185/17183;

Foglio 19 **part. 181-182-183 a** e per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno della nuda proprietà e a e per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di usufrutto per atto di compravendita del Notaio Eveno Clementi del 20/10/82 trascritto il 5/11/82 al 13162/18392;

Foglio 19 **part. 153-364-366 a** e per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà per atto di compravendita del Notaio Arrivi Fabio del 17/02/06 trascritto il 27/02/06 al 3994/7126;

**risulta corretta la titolarità dei diritti di usufrutto a carico dell'esecutata**

**e pertanto si reputa esatto quanto dallo scrivente indicato nella relazione peritale.**

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 08/06/2023

**IL TECNICO**



Geom. Mirco Radicioni



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Mirco Radicioni", written over a horizontal line.

