

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 78/2022 Reg.Es.

promossa da:

OMISSIS

Avv. OMISSIS

contro

OMISSIS

contumace

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**Dott.ssa FIORONI SARA,**

lo scrivente Dott. Daniele Polverini, agronomo libero professionista con studio in Perugia, Corso Cavour 20, nominato CTU nell'es. Imm. in oggetto, accettava l'incarico in data 12/08/2022 dovendo pertanto rispondere al seguente quesito:

*<<Provveda l'esperto, verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti od inidonei, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, dell'inizio operazioni peritali, provveda:*

*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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, 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 esecutati;*

*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 e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;*

*7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;*

*8) alla verifica della regolarità edilizia ed 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*

*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*



*identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"; 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 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;*

*11) 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 di 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

*12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;*

*13) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva 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;*

*14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;*

*15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore precedente ai fini della nomina di custode giudiziario;*



*16) 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;*

*17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti>>.*

In ottemperanza alla nuova procedura, tenuto conto della contestuale nomina dell'IVG quale custode giudiziario, lo scrivente prendeva contatto con lo stesso, concordando il prosieguo delle operazioni peritali.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Iniziava così le operazioni peritali con lo studio del fascicolo verificando la natura e destinazione dei beni, la documentazione tecnica, il tutto previa comunicazione via lettera Racc. all'esecutata ed alle Parti in data 12 agosto 2023 (*All. n. 1: lettera raccomandata 12 agosto 2022*).

Non ricevendo alcuna risposta, si provvedeva ad effettuare un tentativo di sopralluogo alla presenza del Custode Giudiziario previo invio all'esecutata ed alle Parti di lettera raccomandata ed e-mail (*All. n. 2: racc. convocazione sopralluogo e primo accesso*).

Non avendo potuto accedere all'immobile come previsto, si programmava un accesso forzoso alla presenza della forza pubblica, del fabbro serraturista e dell'IVG per il giorno 25/11/2022, previo invio di ulteriore comunicazione all'esecutata (*All. n. 3: convocazione accesso forzoso del 17/11/2022*).



Pertanto in data 25 novembre veniva finalmente effettuato l'accesso ad entrambe le unità abitative che risultavano disabitate, con la contestuale sostituzione delle serrature le cui chiavi venivano consegnate al nominato custode giudiziario nella persona del funzionario dell'IVG.

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- effettuata la richiesta di accesso atti presso il Comune di Perugia, per verificare l'esistenza di titoli abilitativi e conseguentemente la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati;
- acquisito l'atto di provenienza dell'immobile esecutato;
- verificato l'attuale stato di occupazione;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico estimativo;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di altre formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati;

lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente:

### **RELAZIONE PERITALE**

che si articola come qui di seguito:

- 1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;**
- 2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI;**
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;**
- 4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:**



4.1) appartamento al piano terra;

4.2) appartamento al piano primo;

5) VERIFICHE URBANISTICHE;

6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA;

7) BANDO DI VENDITA;

8) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO.

\*\*\*\*\*

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;

Si riporta integralmente il certificato storico ventennale in atti redatto dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo alla data del 3/5/2022, con il quale si certifica che:

A

- All'esecutata **ORISSIS**, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile foglio 57 part. 79 sub 3 graffata Foglio 57 part. 172 sub 1 è pervenuta per atto di compravendita del 4/8/2008 rep. 39086/8825 notaio Lemmi Vincenzo sede Perugia trascritto il 7/8/2008 nn. 23323/13793 (*All. n. 4: atto Notaio Lemmi rep. 39086*) da potere di **ORISSIS**, **Giovanna** e **ORISSIS** (dei quali si omettono per brevità i codici fiscali e le date di nascita);
- A **ORISSIS**, la quota di 1/6 di piena proprietà degli immobili era pervenuta per successione in morte di **ORISSIS** deceduto il





24/10/2007 reg. il 23/06/2008 al rep. 76/1165/8 dell'Ufficio del Registro di Perugia, trascritta il 23/6/2008 ai nn.29951/17630 devoluta per legge alla sorella (risulta trascritta in data 7/8/2008 ai nn. 23322/13792 accettazione espressa di eredità di ORISSIS o, da parte dell'erede ORISSIS nascente da atto del Notaio Lemmi Vincenzo del 4/8/2008).

- A ORISSIS, ORISSIS, ORISSIS, ORISSIS, la quota di 1/6 di piena proprietà ciascuno degli immobili era pervenuta per successione in morte di ORISSIS deceduta il 7/8/2006 reg. il 19/12/2006 al rep. 91/1122 dell'Ufficio del Registro di Perugia, trascritta il 3/3/2007 ai nn.7509/4297 devoluta per testamento olografo pubblicato dal conservatore Capo dell'Archivio notarile di Perugia, registrato a Perugia il 12/6/2006 al n. 4946 (risulta trascritta in data 7/8/2008 ai nn. 23322/13792 accettazione espressa di eredità di ORISSIS, da parte degli eredi nascente da atto del Notaio Lemmi Vincenzo del 4/8/2008).
- A ORISSIS, ORISSIS la quota pari ad 1/6 di piena proprietà ciascuno dell'immobile è pervenuta per atto di acquisto di legato del 26/9/2006 rep. 3396 Archivio notarile Distrettuale di Perugia trascritto il 12/10/2006 nn. 34803/20658 da potere di ORISSIS
- Ad ORISSIS a quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile è pervenuta per denuncia di successione testamentaria in morte di ORISSIS deceduto il 5/12/1992, registrata a Perugia il 5/6/1993 vol. 813 n. 58, trascritta



il 26/4/1994 ai nn. 189/5628, successione devoluta per testamento olografo, reg. a Perugia il 25/2/1993 ai nn. 993.

NB. Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

In riferimento alla provenienza in capo al sig. **ORISSIS** si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

## B

- All'esecutata **ORISSIS**, la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Perugia foglio 57 particella 79 sub 2 graffate foglio 57 part. 172 sub 3 è pervenuta per atto di compravendita del 29/10/2007 rep. 34148/8139 notaio Lemmi Vincenzo di Perugia, trascritto il 12/11/2007 nn. 37587/21008 da potere di **ORISSIS** (*All. n. 5: atto Notaio Lemmi rep. 38148*);
- A **ORISSIS**, la quota pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà bene personale ciascuno dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 27/9/2006 rep. 36745/7132 Notaio Lemmi Vincenzo di Perugia da potere di **ORISSIS** a (*All. n. 6: atto Notaio Lemmi rep. 36745*);
- A **ORISSIS**, la quota pari a  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà bene personale è pervenuta per atto di successione, in morte di **ORISSIS** deceduta il 21/4/1994 reg. l'8/8/1994 al n. 76/838 dell'Ufficio del Registro di Perugia, trascritta il 22/7/1996 ai nn. 13925/9776 devoluta per legge alla figlia,



NB: in data 17/5/2022 ai nn. 14368/10337 risulta trascritta accettazione di eredità tacita nascente da atto Notar Vincenzo Lemmi del 27/9/2006 rep. 36745.

- A : ORUSSIS ORUSSIS quota pari a ½ di piena proprietà bene personale ciascuno è pervenuta per atto di successione legittima, in morte di ORUSSIS deceduto il 30/7/1992 reg. il 27/1/1993 al n. 4/86 a Perugia, trascritta il 6/9/1993 ai nn. 15585/11539 devoluta per legge a coniuge e figlia.

NB: in data 17/5/2022 ai nn. 14368/10337 risulta trascritta accettazione di eredità tacita nascente da atto Notar Vincenzo Lemmi del 27/9/2006 rep. 36745.

In riferimento alla provenienza in capo al sig. ORUSSU si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione.

## 2) GRAVAMI PRESENTI E AGGIORNAMENTI IPOTECARI:

**tenuto conto della relazione notarile in atti e dell'aggiornamento ipotecario prodotto, a tutto il 3/1/2023**, gli immobili oggetto della presente relazione risultano liberi da pesi e vincoli, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di:



**ISCRIZIONE NN. 21175/4305 del 10/11/2017** ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 9/1/2017 emesso dal Tribunale di Napoli Nord sede Aversa, contro **ORISSIS** favore di **ORISSIS** s.p.a. con sede in Siena e gravante sugli immobili di cui al foglio 57part. 172 sub 1 graffata al foglio 57 part. 248 sub 3, Perugia foglio 57 part. 172 sub 3 graffato al foglio 57 part. 248 sub 2, Perugia foglio 57 part. 1789, 1790, 1791, 1792.

**TRASCRIZIONE NN. 12615/9053 DEL 3/5/2022** nascente da verbale di pignoramento immobili a favore di **ORISSIS** con sede in Roma, contro **ORISSIS** e gravante sugli immobili di cui al foglio 57part. 172 sub 1 graffata al foglio 57 part. 248 sub 3, Perugia foglio 57 part. 172 sub 3 graffato al foglio 57 part. 248 sub 2.

A completamento si faccia riferimento all'aggiornamento prodotto (*All. n. 7: aggiornamento ipotecario*).

### **3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**

Gli immobili oggetto di stima sono catastalmente identificati:

*Quanto all'appartamento al piano terra (e relativi accessori al piano terra, e sottotetto):*

**Comune di Perugia foglio 57 part.lla 172 sub 1 e 248 sub 3 graffate, zona cens. 2, cat. A/3 di classe 4°, cons. cat. 4,5 vani, sup. cat. 72 mq, rendita € 278,89;**



(L'immobile predecessore: Comune di Perugia foglio 57 part.IIa 79 sub 3 graffato alla part.IIa 172 sub 1: variazione identificativi per allineamento mappe dal 27/8/2009)

**Quanto all'appartamento al piano primo (e relativi accessori al piano terra, e sottotetto):**

**Comune di Perugia foglio 57 part.IIa 172 sub 3 e 248 sub 2 graffate, zona cens. 2, cat. A/3 di classe 4°, cons. cat. 4,5 vani, sup. cat. 75 mq, rendita € 278,89;**

(l'immobile predecessore: Comune di Perugia foglio 57 part.IIa 79 sub 2 graffata alla part.IIa 172 sub 3. variazione identificativi per allineamento mappe dal 27/8/2009).

**Entrambi gli immobili sono catastalmente intestati a ORLSSIS nata a San Cipriano d'Aversa i' ORLSSIS proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Pertanto i diritti di proprietà in visura corrispondono a quelli effettivi.

Si fa presente che catastalmente la corte comune è catastalmente identificata al CF del Comune di Perugia foglio 57 part.IIe 1789, 1790, entrambe di cat. F/1 di consistenza mq 62 e foglio 57 part.IIe 1791, 1792, entrambe di categoria F/1, di cons. mq 57.

Dette particelle sono catastalmente intestate a ORLSSIS sa (proprietaria di 2/4 in regime di separazione dei beni), ORLSSIS , proprietario di 1/4; I proprietario di 1/4.

A completamento descrittivo si faccia riferimento alle visure catastali, ed all'estratto planimetrico catastale (*All. n. 8: visure catastali e vax ai terreni ed elaborato planimetrico vigente*).



#### **4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E LORO CONSISTENZA:**

Gli immobili pignorati, ubicati in comune di Perugia, loc. Solfagnano via delle Casette, sono rappresentati da due appartamenti posti nel medesimo edificio condominiale e precisamente uno al piano terra ed una al primo piano.

Detto edificio che consta complessivamente di due livelli oltre al sottotetto, è stato edificato negli anni '50 dello scorso secolo, è suddiviso in quattro unità abitative ed è attualmente disabitato.

Il fabbricato è prospiciente sul lato della facciata principale e del lato nord da una rata di terreno di natura condominiale, investito a giardino con fitte alberature, visibilmente trascurate da anni. A ridosso del confine lato Nord Ovest sono presenti dei manufatti pericolanti, in pessimo stato di conservazione uno dei quali, un forno in muratura, è di proprietà comune.

Esternamente la palazzina è intonacata e tinteggiata in color nocciola (l'intonaco e la tinta versano in stato mediocre di conservazione). La copertura in laterocemento con travicelli in cemento e manto in elementi di laterizio.

L'accesso alle unità abitative avviene tramite un portoncino in doghe in legno che immette in un ingresso comune sul quale si dipartono le scale: il fabbricato è privo di ascensore.

Sull'androne comune è presente un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala e di pertinenza dell'appartamento pignorato posto al piano terra.



#### ***4.1) appartamento al piano terra:***

all'appartamento si accede da un portoncino dell'epoca di costruzione dell'immobile.

Internamente le finiture sono datate ed in stato generalmente mediocre di conservazione e manutenzione. Piastrelle in graniglia di mediocre qualità a terra; rivestimenti posti in opera in varie epoche e prevalentemente (in cucina e bagno) risalenti per decori e colori, agli anni '70. Infissi esterni in legno con vetro semplice, assai datati e con tapparelle avvolgibili in plastica in pessimo stato; infissi interni in legno tamburato. Impianti presenti ma dei quali non si è potuta verificare la funzionalità essendo distaccate le utenze. Presenza di impianto citofonico.

Assenza di impianto di riscaldamento (assicurato da una stufa a pellet).

Internamente la disposizione dei vani è sostanzialmente conforme alla planimetria: ingresso, due camere, tinello con cucinino ricavato nell'antibagno, bagno accessoriato con vasca.

L'appartamento dispone anche di un vano sottotetto, con finiture al grezzo ed utilizzato quale locale di sgombero, con latezze libere assai modeste.

Dispone inoltre nel giardino comune di un piccolo manufatto pericolante indicato in planimetria come pollaio, e di un forno in muratura comune a tutte le unità abitative del condominio: anch'esso in pessimo stato conservativo.

Al momento l'appartamento risulta libero.

Si faccia riferimento alla planimetria catastale vigente (***All. n. 9: planimetria catastale appartamento al piano terra***). A completamento descrittivo si faccia riferimento alle **foto allegate**.



#### ***4.2) appartamento al piano primo:***

la presente unità abitativa accede dalle scale comuni tramite un portoncino blindato. E' da sottolineare che l'intero appartamento è stato di recente oggetto di una radicale ristrutturazione interna e pertanto le finiture interne e gli infissi sono allo stato in ottime condizioni di manutenzione e conservazione come visibile dalle foto allegate. Internamente la disposizione dei vani non è esattamente conforme alla planimetria catastale vigente (*All. n. 10: planimetria catastale appartamento al piano primo*): nella planimetria non è stato indicato il fondello che separa la camera di minor consistenza dall'ingresso. Inoltre, quello che in planimetria è un antibagno (necessario a separare la cucina dal bagno stesso) è oggi stato destinato a cucina, mentre la porta del bagno affaccia direttamente su quello che oggi è destinato a soggiorno-pranzo e non più a cucina.

La zona notte come detto è costituita da due camere, delle quali la più grande è dotata di balcone con portafinestra.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimento in piastrelle in gres, porte in legno tamburato, finestre il legno con vetrocamera e tapparelle in materiale plastico: il tutto in ottime condizioni di conservazione.

Impianto di riscaldamento a radiatori di alluminio (e termo arredo in bagno) mancante però della caldaia, il cui alloggiamento era previsto nel vano sottotetto soprastante, nel quale è visibile la predisposizione. Al momento l'acqua calda sembrerebbe essere assicurata da uno scaldacqua elettrico, posto sempre nel vano sottotetto.





Bagno cieco accessoriato con doccia dotato di rivestimenti di recente fattura ed in buono stato. Presenza di quadro elettrico ed impianto di illuminazione; impianto citofonico ed idrico.

In ogni caso, non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti in quanto le utenze sono distaccate. Al momento l'appartamento risulta libero.

L'appartamento dispone di alcuni locali nel sottotetto, e precisamente un vano di forma regolare con altezza al colmo di ml 2,28, pavimentato, finestrato e dotato di una coibentazione a livello del soffitto a doppio spiovente.

Il secondo vano, attualmente adibito a sgombero con finiture al grezzo, nel quale è montato lo scaldabagno e la predisposizione per la caldaia. Si evidenzia che, anche per il sottotetto, la planimetria non è rispondente allo stato di fatto, in quanto il vano con le finiture migliori è assai più ampio di quanto indicato in pianta.

Nel giardino comune la presente unità abitativa dispone di un manufatto pericolante e parzialmente crollato, indicato in planimetria come ripostiglio. Anche il forno, indicato come di uso comune è del tutto pericolante e fatiscente.

A completamento descrittivo si faccia riferimento alle **foto allegate**.

**Per entrambi gli appartamenti, essendo disabitato l'intero condominio, non è stato possibile accertare la sussistenza di morosità relativamente a spese condominiali in capo alla proprietaria esecutata.**



La **consistenza commerciale** delle porzioni edificate oggetto del presente elaborato è stata calcolata conformemente alla metodologia adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Il computo delle superfici è stato quindi effettuato considerando il 100% delle superfici calpestabili; il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Sono state ponderate tra il 30 ed il 50% le superfici sottotetto poste al secondo piano dell'edificio.

Il balcone dell'appartamento del piano primo è stato invece ponderato al 25% della superficie calpestabile. Il sottoscala/ripostiglio di pertinenza dell'appartamento del piano terra è stato ponderato al 50%.

Tenuto conto delle loro caratteristiche e di quanto riportato nel capitolo successivo, si ritiene di ponderare a zero la consistenza di tutti i manufatti esterni.

Quanto alle porzioni destinate a giardino e viabilità pedonale interna, sono di natura condominiale e pertanto comuni.

La suddivisione e consistenza degli spazi risulta, pertanto, dalla seguente tabella nella quale vengono riepilogate le consistenze commerciali, calcolate come in premessa. Le misurazioni sono state effettuate sia direttamente che sulla base delle planimetrie disponibili e sono riportate nelle seguenti tabelle:



**APPARTAMENTO PIANO TERRA**

livello	destinazione	sup. calpestabile (mq)	ponderazione (%)	sup. murature (mq)	sup. commerciale (mq)
PT	ingresso	3,19	100,00%	10,81	56,50
	camera 1	13,76	100,00%		
	camera 2	9,36	100,00%		
	cucina	12,75	100,00%		
	antibagno	2,70	100,00%		
	bagno	3,93	100,00%		
	ripostiglio	4,80	50,00%		
2P	vano sottotetto	27,72	30,00%	0,00	8,32
PT	pollaio	3,00	0,00%	0,00	0,00
PT	piccolo giardino comune e vialetti interni				

**TOTALE (MQ)**

**67,22**

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO**

livello	destinazione	sup. calpestabile (mq)	ponderazione (%)	sup. murature (mq)	sup. commerciale (mq)
PT	ingresso	3,34	100%	10,44	55,55
	camera 1	6,75	100%		
	camera 2	13,62	100%		
	cucina	14,78	100%		
	antibagno	2,71	100%		
	bagno	3,91	100%		
	balcone	2,85	25%		
2P	vani sottotetto	24,64	50%	0,00	12,32
PT	ripostiglio pericolante	7,45	0%	0,00	0,00
PT	piccolo giardino comune e vialetti interni				

**TOTALE (MQ)**

**68,58**

In definitiva, la **consistenza commerciale** degli immobili pignorati è risultata pari a **mq 67,22 circa** per l'abitazione del **piano terra** e di **circa 68,58 mq** per l'appartamento del **piano primo**, **comprensivi dei vani sottotetto**, opportunamente **ponderati**.



## 5) VERIFICHE URBANISTICHE:

Dalle verifiche presso l'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di Perugia, sono stati rinvenuti i precedenti edilizi visionabili nell'allegato (*All. 11: estratti titoli abilitativi ed agibilità*).

L'edificio è stato edificato verosimilmente appena prima del 1957, stante il fatto che i proprietari richiedevano il rilascio dell'abitabilità dell'edificio "di nuova costruzione" (abitabilità rilasciata peraltro il 22/3/1957).

Comunque, della originaria licenza edilizia nulla è stato rintracciato.

Con *licenza di costruzione n. 429/1961* veniva concessa la possibilità di sopraelevazione dell'edificio esistente di un piano: i lavori per detta sopraelevazione non furono mai eseguiti nonostante due successive richieste di proroga, per motivi burocratici.

Con successiva *licenza di costruzione 1022/1963* veniva autorizzato l'ampliamento per la sola costruzione dei servizi igienici in aderenza all'edificio confinante lato nord.

Con *licenza edilizia n. 583/1965* veniva infine autorizzato di "*trasformare due locali adibiti a negozio ed a garage in un appartamento sito al pianterreno (...)*".

A seguito della fine dei lavori veniva anche rilasciata l' "*autorizzazione ad abitare*" *n. 31774 del 2/12/1965*.

In definitiva, l'ultimo titolo abilitativo apparirebbe sostanzialmente conforme a quanto autorizzato.

***Relativamente alle autorizzazioni edilizie per la realizzazione degli annessi posti nel giardino comune, nulla è stato rintracciato.***



E' da rilevare che detti manufatti sono posti a distanza inferiore a quella di legge rispetto al confine di proprietà e seppure siano stati edificati in tempi abbastanza remoti, a giudicare dalle caratteristiche costruttive, **non si ritiene di poter certificare allo stato la loro conformità edilizia ed urbanistica.**

#### **6) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:**

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare un immobile da destinare ad una vendita giudiziaria, il bene verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del **più probabile valore di mercato all'attualità.**

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili abitativi nel Comune di Perugia e frazioni periferiche, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto.**

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;



- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia ed oggettiva di prezzi di mercato, è stata effettuata una indagine conoscitiva tramite il sistema STIMATRIX CITY che consente telematicamente di:

- 1) rilevare, nella zona catastale scelta, lo stock di immobili comparabili con quello oggetto di stima;
- 2) rilevare tra gli immobili censiti, comparabili con quello oggetto di stima, quelli che hanno subito passaggi di proprietà in un periodo di riferimento di 24 mesi;
- 3) *consultazione dei relativi atti di compravendita* per conoscere il prezzo unitario spuntato. In particolare, è stata effettuata una indagine limitata alla fraz. di Solfignano nella quale sono state reperite diverse compravendite. Tra queste una in strada Tiberina Nord (poco distante dal fabbricato oggetto di stima) ed una, decisamente significativa, nello stesso fabbricato oggetto di stima e risalente al mese scorso. In effetti è stato venduto l'immobile abitativo identificato alla part. 172 sub 8, primo piano.

In entrambe le compravendite, relative a fabbricati di cat. catastale A/3 i prezzi sono risultati assai modesti: intorno ai 500 €/mq

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)** riferito alla superficie commerciale precedentemente determinata per ciascun appartamento; sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito quindi il **valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.



Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario degli immobili in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche** come qui di seguito riportato:

tra le **aggiunte**:

- recente ristrutturazione per l'appartamento al primo piano;
- unità abitative inserite in un mini-condominio di quattro appartamenti

Tra le **detrazioni**:

- fabbricato di vecchia edificazione con finiture delle parti comuni assai datate;
- caratteristiche e standard strutturali (antisismica, isolamento termico) in linea con l'epoca di costruzione risalente agli anni '50;
- appartamento del piano terra da ristrutturare, con quello che comporta in fatto di prezzi dei materiali un tale impegno nella presente congiuntura;
- stato conservativo degli annessi esterni e dubbi sulla loro conformità edilizia ed urbanistica (si veda a proposito quanto riportato dallo scrivente nel cap. 5);
- conformità degli impianti non verificabile al momento della stima;
- assenza di ascensore;
- assenza di garage e/o posti auto;

Ciò premesso si riporta la stima nelle seguenti tabelle:

**APPARTAMENTO PIANO TERRA: STIMA**



livello	destinazione	sup. commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
PT	ingresso			
	camera 1			
	camera 2			
	cucina			
	antibagno			
	bagno			
	ripostiglio	2,40	600,00	1.440,00
2P	vano sottotetto	8,32	600,00	4.989,60
PT	pollaio	0,00	600,00	0,00
PT	piccolo giardino comune e vialetti interni	valore ricompreso nelle porzioni edificate		

**TOTALE (€)**

**40.329,60**

**APPARTAMENTO PIANO PRIMO: STIMA**

livello	destinazione	sup. commerciale (mq)	valore unitario (€/mq)	valore totale (€)
1 PT	ingresso			
	camera 1			
	camera 2			
	cucina			
	antibagno			
	bagno			
	balcone	0,71	900,00	641,25
2P	vani sottotetto	12,32	900,00	11.088,00
PT	ripostiglio pericolante	0,00	900,00	0,00
PT	piccolo giardino comune e vialetti interni	valore ricompreso nelle porzioni edificate		

**TOTALE (€)**

**61.724,25**

Il valore totale dell'appartamento al piano terra è risultato pari ad € **40.000,00 (arrotondati)** mentre il valore totale dell'appartamento al primo piano è risultato pari ad € **62.000,00 (arrotondati)**.





**7) BANDO DI VENDITA:**

tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento, rappresentati da due unità immobiliari catastalmente e strutturalmente separate e fruibili ciascuna autonomamente, seppure entrambe porzioni di un unico edificio pluripiano, si ritiene di porle in vendita in due lotti separati come qui di seguito precisato:

**LOTTO 1**

Diritti di piena proprietà spettanti a **ORISSIS**, nata a San Cipriano D'Aversa **ORISSIS** ), su porzioni immobiliari ubicate in Comune di Perugia, loc. Solfagnano via delle Casette, rappresentate da appartamento al piano terra di un edificio di maggior consistenza e di vecchia edificazione, locale sottotetto, e piccolo annesso fatiscente oltre a relativi diritti pro quota sulle parti comuni rappresentate da giardino e viabilità condominiale antistante e latistante l'edificio, piccolo annesso fatiscente adibito a forno, scale e pianerottoli; l'immobile è catastalmente identificato al CF del Comune di Perugia Comune di Perugia foglio 57 part.lla 172 sub 1 e 248 sub 3 graffate, zona cens. 2, cat. A/3 di classe 4°, cons. cat. 4,5 vani, sup. cat. 72 mq, rendita € 278,89; quanto alle porzioni di giardino comune sono identificate al CF del Comune di Perugia foglio 57 part.lla 1789, di cat. F/1, di consistenza mq 62; foglio 57 part.lla 1790 di cat. F/1, di consistenza mq 62; foglio 57 part.lla 1791 di cat. F/1, cons. mq 57; foglio 57 part.lla 1792, di categoria F/1, di cons. mq 57; quanto all'appartamento, suddiviso internamente in ingresso, due camere, cucinattinello, antibagno e bagno, piccolo ripostiglio nel vano scale, locale sottotetto al



piano secondo sottotetto e annesso esterno fatiscente adibito già adibito a pollaio;  
quanto alle porzioni abitative in pessimo stato di manutenzione e conservazione  
con finiture mediocri in parte risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio;  
impianti carenti locale sottotetto al grezzo; annessi esterni di dubbia legittimità  
edilizia ed urbanistica; al momento libero, a confine con parti comuni,  
OVISSIS, s.a.

Valore 40.000,00

## LOTTO 2

Diritti di piena proprietà spettanti a OVISSIS s.a., nata a San Cipriano  
D'Aversa il OVISSIS porzioni immobiliari  
ubicate in Comune di Perugia, loc. Solfagnano via delle Casette, rappresentate  
da appartamento al piano primo di un edificio di maggior consistenza e di  
vecchia edificazione, locali sottotetto, e annesso fatiscente oltre a relativi diritti  
pro quota sulle parti comuni rappresentate da giardino e viabilità condominiale  
antistante e latistante l'edificio, piccolo annesso fatiscente adibito a forno, scale  
e pianerottoli; l'immobile è catastalmente identificato al Comune di Perugia  
foglio 57 part.lla 172 sub 3 e 248 sub 2 graffate, zona cens. 2, cat. A/3 di classe  
4°, cons. cat. 4,5 vani, sup. cat. 75 mq, rendita € 278,89; quanto alle porzioni di  
giardino comune sono identificate al CF del Comune di Perugia foglio 57 part.lle  
1789, di cat. F/1, di consistenza mq 62; foglio 57 part.lla 1790 di cat. F/1, di  
consistenza mq 62; foglio 57 part.lle 1791 di cat. F/1, cons. mq 57; foglio 57  
part.lla 1792, di categoria F/1, di cons. mq 57; quanto all'appartamento,



suddiviso internamente in ingresso, due camere, soggiorno-pranzo, cucinino e bagno, due vani sottotetto al piano secondo sottotetto e annesso esterno fatiscente adibito già adibito a ripostiglio; quanto alle porzioni abitative in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture di recente ristrutturazione ma assenza di caldaia per il riscaldamento; annessi esterni di dubbia legittimità edilizia ed urbanistica; al momento libero, a confine con parti comuni. *ORISSIS* s.a.

Valore 62.000,00

**8) ELEMENTI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

Si allegano le ricevute di spedizione dell'elaborato peritale alla Parte Esecutata ed al Procedente nonché al Custode giudiziario (*All. n.12 : ricevute di spedizione*).

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto confermato e sottoscritto.

Perugia, 13/2/2023

Allegati n.12, servizio fotografico illustrativo  
e bozza di bando di vendita a parte

Il CTU  
Dott. Agr. Daniele Polverini



