

TRIBUNALE ORD. DI PERUGIA – Ufficio Es. Imm.

Relazione di CTU nel proc. n. 224-2023 RG

(Udienza di rinvio: 28 maggio 2024)

Promosso da:

DOVALUE S.P.A.

(PER ITACA SPV S.R.L.)

Avv. Luca Patalini

contro

[REDACTED]

Esecutati in contumacia

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa Sara Fioroni,

con decreto pronunciato in data 16 novembre 2023, la S.V.I. ha nominato me sottoscritto dr. ing. Mauro Moschetti, residente in Gubbio (PG) alla Via Cesare Battisti n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A19 29 e iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici e dei Periti c/o il Ministero della Giustizia rispettivamente al n. 302 e al n. 190, consulente tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandomi a confermare con modalità telematiche l'accettazione del seguente incarico:

- “1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*
- 2) 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*

- 1 -

Mauro MOSCETTI Ingegnere n. 3924475504
mauro.moschetti@suppec.eu



posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi:

- 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;
- ad una sommaria 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;
- 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;
- 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;



- 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 (ad 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);

➤ a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso

➤ 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 precedente;

- 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 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;

- 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 il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini.

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 autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente 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 etc..) 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.);*
- *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;*
 - *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;*
 - *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 la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun capite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;*
 - *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 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; a predisporre, 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;

- 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 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;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed 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 con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.

- 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.);

- in caso di oggettive 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 della 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 di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori; [...]"



Lo scrivente, quindi, in data 19 novembre 2023, ha depositato l'istanza di "accettazione dell'incarico e giuramento del CTU".

Con il sopra richiamato decreto di nomina, la S.V.I. ha stabilito il termine del 28 aprile 2024 per rispondere al quesito con relazione scritta, rinviando la causa per il prosieguo al giorno 28 maggio 2024.

Nel corso delle operazioni di consulenza, si è reso necessario procrastinare di alcuni giorni il deposito della relazione di CTU; di tale circostanza è stata data notizia alle parti (Cfr. All. n. 1/g). Le motivazioni che hanno costretto lo scrivente a tale posticipazione hanno attenuato, principalmente, al tempo resosi necessario al completamento di tutte le indagini e, conseguentemente, al tempo occorso all'elaborazione dei dati raccolti, il tutto anche a causa della imprevista sovrapposizione con altre attività d'Ufficio.

SVOLGIMENTI DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo.

In data 13 dicembre 2023, lo scrivente rilevava che l'atto di compravendita menzionato nel certificato notarile in atti non era pertinente ai beni oggetto di pignoramento, poiché era riferito ad altra vendita e, quindi, ad altro immobile; di tale circostanza, lo scrivente informava immediatamente il creditore procedente (Cfr. All. n.1/a)

In riscontro a tale comunicazione, quest'ultimo si attivava tempestivamente al fine di perfezionare i fascicoli di causa (Cfr. All. n. 1/b).

Quindi, in data 26 gennaio 2024, il creditore procedente depositava in PCT la Certificazione Notarile Integrativa; pertanto, a decorrere da tale data, i fascicoli risultavano completi di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c. (Cfr. All. n. 1/c).



Con lettera del 13 dicembre 2023, inviata a mezzo racc. A/R e PEC, che si produce unitamente alle notifiche (Cfr. All. 1/d), è stato comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali, inizialmente previsto per il giorno lunedì 22 gennaio 2024.

Poiché, nella data sopra stabilita, gli esecutati non hanno permesso di accedere all'immobile pignorato, lo scrivente, in data 29 gennaio 2024, in ottemperanza al mandato conferitogli, depositava l'istanza di CTU con la quale comunicava alla S.V.I. *la possibilità di dover procedere all'accesso forzoso.*

Contestualmente, il sottoscritto comunicava alle parti – a mezzo PEC e racc. 1A/R – che in data 26 febbraio 2024, alle ore 15.30, avrebbe condotto, sul posto, un ulteriore tentativo di accesso, prima di ricorrere alla modalità forzata (Cfr. All. 1/e).

Al fine di scongiurare il ricorso a tale modalità (accesso forzoso), nei giorni precedenti il 26 febbraio 2024, lo scrivente eseguiva alcuni sopralluoghi esplorativi.

Le operazioni peritali di accesso all'immobile, previe ricerche e successivi contatti intercorsi con l'esecutato, hanno avuto inizio il 24 febbraio 2024 (Cfr. All. n. 1/f), alla presenza di entrambi gli esecutati, sono proseguite in data 27 aprile 2024 (dall'esterno) e si sono concluse in data 17 maggio 2024 con una ricognizione dei luoghi di carattere speditivo. È d'uopo concludere la narrazione degli accessi condotti dallo scrivente presso i luoghi riferendo alla S.V.I. che gli esecutati, nei giorni successivi al primo contatto, si sono sempre resi disponibili e collaborativi.

Nel corso delle operazioni di consulenza venivano eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso gli Uffici dell'Agenzia Entrate di Perugia per ottenere la documentazione catastale aggiornata, con lo Studio del notaio dr. Ferrelli di Milano (per poi scoprire, purtroppo, che l'atto menzionato dalla prima certificazione notarile in atti, quindi acquisito dal sottoscritto, afferiva ad altro immobile, da cui è seguita la necessità



di integrare la relazione notarile), presso gli Uffici dell'Archivio Notarile di Perugia per l'acquisizione e lo studio dell'atto di provenienza stipulato dal dr. Giuseppe Ventura notaio in Castiglione del Lago (PG) e con lo Studio notarile della dr.ssa Nicoletta Pulcini in Deruta (PG), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torgiano (PG) per acquisire la documentazione tecnica e verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile, presso gli Uffici Stato Civile dei Comuni di Torgiano (PG) e di Pomigliano D'Arco (NA) per acquisire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nelle zone limitrofi ai luoghi di causa per le relative indagini di mercato, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Perugia per la verifica sull'esistenza di eventuali contratti di locazione, comodato, ecc, a carico delle porzioni immobiliari pignorate, infine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per un aggiornamento dei gravami e vincoli presenti a carico degli esecutati.

Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

RELAZIONE PERIT A E

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale e attuale proprietà degli immobili;
- 2) Descrizione degli immobili pignorati;
- 3) Indagini urbanistiche;
- 4) Vincoli e gravami;
- 5) Posizione condominiale;
- 6) Criteri estimativi e giudizio di stima;
- 7) Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
- 8) Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento;
- 9) Cronistoria nel ventennio e aggiornamenti ipotecari.



* * *

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTRAVERSO LA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Oggetto di pignoramento nell'es. immobiliare n. 224/2023 (Cfr. All.ti nn. 2/a-b-c: atto di pignoramento, certificazione notarile e certificazione notarile integrativa) risultano:

- diritti di 1/1 della piena proprietà, spettanti a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] (P.A. [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED]) e [REDACTED] nata a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) tra loro in regime di comunione legale dei beni, sui seguenti beni immobili posti in Comune di Torgiano (PG), Voc. Crocefisso, Via Roma n. 41, distinti al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto fabbricati:

a) fgl. 32, part. 120, sub. 10 (graffata alla part. 255), cat. A/2, cl. 1, cons. 9 vani, sup. catastale: tot. 172 mq. (tot. escluse aree scoperte: 171 mq.), rendita € 488,05;

Catasto terreni:

- b) fgl. 32, part. 255, cat. ente urbano, sup. 80 mq., senza rendita;
- c) fgl. 32, part. 258, q.tà seminativo arb., cl. 3, sup. 100 mq., r.d. 0,33 €, r.a. 0,39 €.

A riguardo si produce l'aggiornamento della documentazione catastale relativa ai beni pignorati (Cfr. All. n. 3).

All'attualità ed al momento del pignoramento, trascritto in data 12/10/2023, i beni oggetto di valutazione risultano pervenuti agli esecutati con:

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Giuseppe Ventura in Castiglione del Lago (PG) del 28/07/1999, rep. n. 116319, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 13/08/1999 al n. 11535 di formalità, rettificato con nota in data 7/09/2001 al n. 13618 di formalità (Cfr. All. n. 4/a).

- 10 -

Mauro MOSCETTI ingegnere – n. 0924473584
mauro.moscetti@itaipcc.eu



Dall'atto succitato¹ risulta che i beni oggetto di pignoramento sono comprensivi della quota dei proporzionali diritti di comproprietà sulla *corte comune del fabbricato* individuata catastalmente² al fgl. 32, part. n. 181.

Si produce, infine, per completezza di trattazione riguardo alle provenienze, la copia dell'atto di rettifica del 4/9/2001, rep. 546/90, a rogito del notaio dr.ssa Nicoletta Pulcini in Deruta (PG).

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato cielo – terra ad uso di civile abitazione, costruito in aggregazione con altri corpi, di edificazione antecedente³ al 1° settembre 1967, con ubicazione nel Comune di Torgiano (PG), Voc. Crocefisso, Via Roma n. 41, costituite da:

- una porzione di fabbricato ad uso abitativo posto su tre piani fuori terra oltre soffitto non praticabile, con annessa corte e altra rata di terreno il tutto come da atto di provenienza.

La zona in cui sorge la porzione di fabbricato in oggetto si trova in prossimità al Parco dei Fiumi Tevere e Chiascio, nella parte sud-est, a ridosso della Chiesa di Santa Croce da cui dista in linea d'aria circa 60 m. La struttura del fabbricato è quella tipica nel contesto della zona anzidetta, caratterizzata esternamente da muratura; il tetto ha manto di copertura in laterizio e grondaie e pluviali tipo in lamiera color testa di moro. Dalla Via Roma – che è pavimentata in terra battuta (quindi non asfaltata) nel tratto prospiciente l'abitazione – si accede, attraverso il portone di ingresso (civico n. 41), al piano terra dell'edificio (lato sud-ovest); al fabbricato si accede, inoltre, dal piano seminterrato (lato sud-est) (Cfr. All. n. 8: servizio fotografico illustrativo).

¹ Cfr. Annotazione (6) pag. 3, esplicitata a pag. 6 dell'atto.

² Cfr. All.n. 5/b: Condono, pag. 3 (planimetria scala 1:2000, lato sx).

³ Cfr. All.n. 4/a: pag. 4.



Il tutto articolato e rifinito come segue:

Appartamento (piani terra e primo).

Composto da: (al piano terra) ingresso, tinello, cucina, soggiorno, camera, bagno, scala interna di collegamento al piano primo; (al piano primo) disimpegno, tre camere, bagno, balcone, scala interna.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica e vari con doppio infisso esterno in alluminio (color oro); alcuni (piano terra) sono muniti di grata in ferro; le porte interne sono in legno tamburato; i pavimenti sono in piastrelle di varia pezzatura e colore, listelli in legno; in marmo i gradini della scala interna. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate. Tra il locale soggiorno – dotato di un stufa a legna – ed il tinello è realizzato un arco in mattoni. Il locale del piano primo posto sopra il tinello è adibito a pranzo/cucina (quindi dotato dei relativi allacci), mentre i restanti due vani dello stesso livello sono utilizzati a camera. Nel soffitto del disimpegno – quest’ultimo corrispondente al pianerottolo di sbarco della scala proveniente dal piano terra – è ricavata una botola con scala retrattile che consente l’accesso al soffitto. L’appartamento è munito di impianti generali autonomi, l’impianto elettrico è del tipo sottotraccia con cavi elettrici che si allacciano al contatore principale posto esternamente. il fabbricato è provvisto di allaccio a gas metano, tuttavia l’appartamento non è dotato di caldaia ma solo fornito di uno scaldabagno a metano utilizzato per il riscaldamento dell’acqua dei piani terra e primo, i fuochi della cucina sono alimentati a metano; il bagno del piano terra è dotato di lavandino, tazza, bidet, doccia e attacco lavatrice. L’appartamento è riscaldato al piano terra tramite la stufa a legna e al piano primo da una stufa a pellet. L’impianto idrico è alimentato da rete acquedotto comunale con contatori posti esternamente. Il locale bagno del piano primo è munito di lavandino, bidet, tazza e doccia.



Locali accessori all'appartamento (piano seminterrato).

Composto (il piano seminterrato) da: cantina, due fondi e centrale termica.

Il fondo di maggiori dimensioni – cui si accede esternamente dal lato est – e la cantina, i cui rispettivi livelli risultano tra loro sfalsati da una piccola scaletta di n. 7 gradini, sono stati adibiti ad abitazione, essendo stati rifiniti internamente ad intonaco (sia nelle pareti che nei soffitti), pavimentati con piastrelle in ceramica, dotati dei minimi impianti per renderli funzionali. Il locale fondo è stato adibito a cucinone e nel locale cantina, mediante la realizzazione di alcune tramezzature non risultanti dai disegni autorizzati, sono stati ricavati un bagno ed una cameretta dotata di una piccola finestra rialzata; le porte interne sono in legno tamburato. L'altro locale fondo e la centrale termica (lato nord), date le loro modestissime dimensioni, mantengono le loro destinazioni naturali. Si rileva che nei locali accessori del piano seminterrato sono state ricavate le seguenti altezze interne: $h = 2,38$ m. circa nel cucinone; $h_{\min.} = 1,83$ m. circa ed $h_{\max.} = 1,90$ m. circa nel piccolo fondo; $h = 2,97$ m. circa nella cameretta.

Stato conservativo.

I beni oggetto di stima si presentano nel complesso in *discreto/mediocre* stato conservativo per quanto riguarda l'appartamento e le parti esterne dell'edificio, caratterizzati in gran parte con finiture di *bassa* qualità e di *vetusta* epoca, quindi, che necessitano di interventi di manutenzione e ammodernamento.

Presenza di attività di cantiere.

Al momento dei sopralluoghi non è stata riscontrata la presenza d'interventi di natura edile che riguardassero detti beni oggetto di pignoramento.

Conformità degli impianti.

Con riferimento agli impianti e alla loro rispondenza (conformità) alla vigente normativa in dettaglio risulta:



Caratteristiche descrittive degli impianti:

Appartamento

Elettrico	<i>Tipologia: autonomo, sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese di corrente in numero sufficiente; condizioni: funzionante; contatore: indipendente, posto esternamente; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Idrico	<i>Tipologia: autonomo, sottotraccia; derivazione: diretta da acquedotto comunale; condizioni: funzionante; contatori: indipendente, posto all'esterno; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Termico	<i>Sono presenti alcuni radiatori, ma il riscaldamento nell'appartamento avviene mediante una stufa a legna (posta al piano terra) ed una stufa a pellet (posta al piano primo); conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Gas	<i>Tipologia: autonomo; derivazione: gas metano, dotato solo di scaldabagno a metano; condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Telefonico	<i>Tipologia: sottotraccia; condizioni: non funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Tv	<i>Tipologia: tradizionale; alimentazione: autonoma, condizioni: funzionante; conformità dell'impianto: da verificare.</i>
Altri impianti	<i>Assenti (no citofono, ecc.), eccetto uno split per il raffrescamento dell'aria.</i>

Costi per l'adeguamento degli impianti.

Per quanto potuto ispezionare ed osservare nel corso dei sopralluoghi effettuati, da un esame visivo, tenuto conto che l'unità immobiliare si presentava utilizzata, considerati quei molteplici aspetti che allo stato attuale appaiono di non possibile determinazione e che potrebbero, inevitabilmente, influenzare un'esatta valutazione dei costi necessari per rendere gli impianti esistenti rispondenti alla normativa vigente, è possibile tuttavia riferire che, sulla base dei prezzi riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi e dei



costi per la sicurezza della Regione Umbria, edizione 2023, sulla base d'indagini di mercato e dell'esperienza dello scrivente, si stimano, orientativamente in:

- costi per la revisione e messa a norma di impianto di distribuzione elettrico per illuminazione e forza motrice, di impianto idrico, gas e termico, di tipo tradizionale, idonei per civile abitazione (escluse opere murarie connesse): € 13.500,00.

Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari ad € 13.500,00, oltre spese tecniche, IVA sui lavori e sui costi per la sicurezza, nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

La stima finale dell'immobile terrà conto implicitamente della quantificazione che precede, ritenuto che, in ogni caso, la variabilità degli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influisce in modo rilevante sul suo valore.

Difformità.

Le difformità riscontrate rispetto a quanto indicato nei documenti catastali (planimetrie e visure) e nei precedenti urbanistici e edilizi, sono le seguenti:

- nella planimetria catastale⁴ e nell'elaborato planimetrico⁵ del piano primo sottostrada sono rappresentati graficamente tutti i locali accessori all'appartamento (due fondi, cantina e centrale termica), che invece risultano esplicitati solo in parte nella planimetria (piano interrato) del condono edilizio⁶, mentre sono correttamente riportati nel grafico di sezione⁷ della medesima pratica (Condono); la giusta consistenza dei vani è correttamente ratificata dall'atto di provenienza⁸ che al piano seminterrato indica la presenza di tre fondi e centrale termica.

⁴ C.f. All.n. 3: pag. 15.

⁵ C.f. All.n. 3: pag. 11.

⁶ C.f. All.n. 5/b Condono pag. 4.

⁷ C.f. All.n. 5/b Condono pag. 6.

⁸ C.f. All.n. 4/a: pag. 2.



- diversa distribuzione di alcune tramezzature interne al fabbricato e precisamente:
(al piano terra) l'apertura tra il soggiorno ed il tinello è in realtà di maggiori dimensioni (essendo stato realizzato un grande arco divisorio), nella camera (catastalmente studio) è realizzato un piccolo disimpegno che permette il collegamento tra il soggiorno ed il bagno senza attraversare la camera, il divisorio tra l'ingresso e la cucina è spostato leggermente più a nord; (al piano primo sottostrada) nel locale cantina è ricavata una cameretta ed un bagno quindi con relative tramezzature;
- nel locale cantina del piano primo sottostrada, nella parte adibita a cameretta, è ricavata una piccola finestra rialzata in grado di ricevere aria e luce da nord-est;
- presenza di pensiline esterne realizzate sopra alcune porte/finestre non assentite;
- maggiore altezza all'interno del piano seminterrato laddove è stato ricavato il cucinone, la cameretta e il bagno; con conseguente restringimento dell'apertura (ingresso dall'esterno) del locale fondo (uso cucinone);
- presenza di manufatti esterni non assentiti (Vds. documentazione fotografica).

Trattasi di difformità riscontrabili comparando le planimetrie catastali e di progetto, all'attualità, dovute probabilmente – per quelle interne – a omissioni in fase di rilievo.

Consistenze.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto, vengono espresse in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750-2005 e successive trasformazioni, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria e la normale prassi estimativa.

La norma prevede che il computo della **Superficie Convenzionale Vendibile (Scv)** venga effettuato considerando:

- a) il 100% delle superfici calpestabili;



- b) il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- c) il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.;
- d) il 25% dei balconi e terrazze scoperti.

Per quanto esposto, sono calcolate le consistenze della porzione immobiliare oggetto di esecuzione, come qui di seguito:

Destinazione	Sup. netta	Coeff.	Sup. comm.	Esposiz.	Condizioni
<u>Appartamento (P.T.)</u>					
Ingresso	2,54	1	2,54	sud-ovest	discrete
Tinello	14,45	1	14,45	sud-ovest	discrete
Cucina	6,52	1	6,52	sud-est	discrete
Soggiorno	15,05	1	15,05	nord-est	discrete
Camera	12,47	1	12,47	sud-est	discrete
Bagno	5,41	1	5,41	sud-est	discrete
<i>Tot. sup. calpestabile</i>	<i>56,44</i>				
Scala (parte)	2,13	1	2,13	int.	discrete
Muri divisorii int.	4,92	1	4,92	-	-
Muri divisorii perim.	6,52	1	6,52	-	-
Muri perim. conf.	2,83	0,5	1,41	-	-
Totale P.T.			71,42		
<u>Appartamento (P.1.)</u>					
Disimpegno	2,76	1	2,76	int.	discrete
Camera	14,19	1	14,19	sud-ovest	discrete
Camera	16,17	1	16,17	nord-est	discrete



Camera	11,13	1	11,13	sud-est	discrete
Bagno	6,70	1	6,70	sud-ovest	discrete
<i>Tot. sup. calpestabile</i>	<i>50,95</i>				
Scala (parte)	3,40	1	3,40	int.	discrete
Balcone	4,29	1	4,29	-	discrete
Muri divisori int.	4,21	1	4,21	-	-
Muri divisori perim.	6,84	1	6,84	-	-
Muri perim. conf.	2,82	0,5	1,41	-	-
Totale P.1.			71,10		
<u>Locali accessori (P.1S.)</u>					
Cantina	13,66	1	13,66	nord-est	discrete
Fondo	27,54	1	27,54	sud-est	discrete
Fondo	13,87	1	13,87	sud-est	grezzo
Centrale termica	2,34	1	2,34	sud-est	grezzo
<i>Tot. sup. calpestabile</i>	<i>57,41</i>				
Muri divisori int.	2,66	1	2,66	-	-
Muri divisori perim.	8,87	1	8,87	-	-
Muri perim. conf.	1,29	0,5	0,64	-	-
Totale P.1S.			70,23		
Sommano in totale			212,75		

Ai fini della stima, si precisa che le misure sopra riportate, distintamente dettagliate per ciascun locale, spazio esterno, tipologia di muri, ecc., sono da ritenersi approssimative in quanto potenzialmente suscettibili di tolleranze e/o errori intrinseci alle loro modalità di acquisizione (rilievo di natura speditiva, presenza di arredi all'interno degli immobili, comparazione da elaborati grafici, planimetrie catastali, ecc.), e che, in ogni caso, dette



potenziali discordanze dalle misure reali, possono, ai fini del risultato finale di stima, considerarsi influenti.

3) INDAGINI URBANISTICHE

Dall'atto di provenienza e dalle verifiche svolte presso l'UTC di Torgiano è emerso che la porzione di fabbricato in oggetto, la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1/09/1967, è stata oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi (Cfr. All.ti nn. 5/a ÷ d):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 155/85 rilasciata il 21/05/1998;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 8794 del 12/10/2012;
- Autorizzazione Paesaggistico Ambientale n. 71/2013 del 12/07/2013.

4) VINCOLE GRAVAMI

All'atto della visita presso i luoghi è stato riscontrato che i beni di che trattasi risultano abitati dall'esecutata con figli.

Si producono di seguito:

- la corrispondenza intercorsa con gli Uffici Stato Civile dei Comuni di Torgiano e di Pomigliano D'Arco e la relativa certificazione ottenuta: "estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" (Cfr. All.ti nn. 6/a-b);
- l'istanza presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia e la conseguente attestazione ottenuta dalla quale proviene che per gli immobili in questione non risultano contratti ivi registrati (Cfr. All.ti n. 6/c-d).

5) POSIZIONE CONDOMINIALE

L'unità immobiliare in questione fa parte di un fabbricato di maggior consistenza; dalle informazioni acquisite al momento dei sopralluoghi non risulta costituito alcun Condominio.

6) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente



elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nelle zone limitrofi al Voc. Crocefisso – Via Roma, in Torgiano (PG), nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati nella zona 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 di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.



Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari.

Tra le particolari caratteristiche positive tali da far apportare aggiunte al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- esposizione favorevole, con conseguente buona illuminazione dei locali;
- presenza di locali accessori (locali fondo e cantina) all'appartamento ed anche spazi esterni a servizio dell'unità abitativa;
- vanno in vendita diritti di proprietà piena.

Tra le detrazioni:

- l'intero fabbricato presenta finiture di vetusta epoca di costruzione (in gran parte risalenti probabilmente all'epoca di costruzione) e quindi necessita di interventi di manutenzione e miglioria;
- lo stesso dicasi per gli impianti – anch'essi di vetusta realizzazione e privi di manutenzione – che necessitano di una revisione generale finalizzata anche alla loro messa a norma.

Infine, è stato formulato il giudizio di stima definitivo scaturito dal procedimento sopra descritto e perfezionato sulla base dell'esperienza professionale dello scrivente, relativamente a valutazioni immobiliari, all'attuale andamento del mercato immobiliare, con conteggi a parte eseguiti e che per ragioni di brevità si ritiene opportuno omettere nella presente.

Il valori della soffitta non praticabile e dei diritti pro quota sulle porzioni condominiali ad uso comune sono stati considerati inclusi in quelli dei diritti sulle porzioni ad uso



esclusivo.

Dunque, la stima si concretizza come qui di seguito:

Descrizione	Rif. catast.	Sup. comm.	Val. unit.	Valore totale
Appartamento piani T-1	part. 120, sub. 10/parte	142,52	600,00	85.512,00
Locali accessori p.1S.	part. 120, sub. 10/parte	70,23	300,00	21.069,00
Corte	part. 255	80,00	50,00	4.000,00
Rata di terreno	part. 258	100,00	50,00	5.000,00

Valore di stima € 115.581,00

Il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà (1/1) sugli immobili sopra descritti risulta quindi pari ad € 115.000,00 (arrotondato).

7) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA

Da un punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover mantenere accorpate in un unico lotto le porzioni immobiliari pignorate (appartamento con locali accessori, corte e rata di terreno); esse, infatti, vanno a costituire un'unità funzionale comprendente porzioni complementari. Anche se si potrebbe teoricamente comporre un secondo lotto con i locali accessori, si ritiene che tale modalità non sia remunerativa, poiché si tratta di locali di piccole dimensioni, e nel caso di un eventuale lotto composto dal solo appartamento (cioè con nessuno degli accessori), si avrebbe soltanto un sensibile incremento delle spese di procedura se rapportate all'esiguo valore posto in vendita; potrebbe invece costituire un motivo di appetibilità l'eventuale opzione da parte di un futuro acquirente di voler monetizzare i locali di pertinenza.

Ai fini quindi della migliore valorizzazione dei beni pignorati si procede, pertanto, alla formazione di un unico lotto da destinare alla vendita giudiziaria.

LOTTO UNICO

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti a 



P. [REDACTED] (NA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] (C. [REDACTED]) tra loro
in regime di comunione legale dei beni, su porzioni immobiliari (appartamento ai piani
terra e primo, locali accessori al piano primo sottostrada e soffitta non praticabile al
piano sottotetto) facenti parte di un fabbricato cielo – terra ad uso di civile abitazione,
costruito in aggregazione con altri corpi, di edificazione antecedente al 1° settembre
1967, con ubicazione nel Comune di Torgiano (PG), Voc. Crocefisso, Via Roma n. 41,
oltre corte e piccola rata di terreno; il tutto come da atto di provenienza e censito al
Catasto di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati:

- a) fgl. 32, part. 120, sub. 10 (graffata alla part. 255), cat. A/2, cl. 1, cons. 9 vani, sup.
catastale: tot. 172 mq. (tot. escluse aree scoperte: 171 mq.), rendita € 488,05;

Catasto terreni:

- b) fgl. 32, part. 255, cat. ente urbano, sup. 80 mq., senza rendita;
c) fgl. 32, part. 258, q.tà seminativo arb., cl. 3, sup. 100 mq., r.d. 0,33 €, r.a. 0,39 €.

L'appartamento è composto da: (al piano terra) ingresso, tinello, cucina, soggiorno,
camera, bagno, scala interna di collegamento al piano primo; (al piano primo)
disimpegno, tre camere, bagno, balcone, scala interna; i locali accessori (al piano
seminterrato) da: cantina, due fondi e centrale termica; soffitta non praticabile al piano
sottotetto; il tutto in *mediocre/discreto* stato conservativo, a confine (in un sol corpo in
contorno partendo da nord) con: mappale 540, mappale 122, mappale 246, mappale
1118, mappale 1117, mappale 257, strada, s.a.

Valore: € 115.000,00.

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



Non sono state rilevate ulteriori problematiche tali da poter ostacolare la vendita giudiziaria.

9) CRONISTORIA NEL VENTENNIO E AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra è compendiata nella certificazione notarile e successiva integrazione che sono state prodotta in allegato⁹.

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 19 maggio 2024, relativamente al bene oggetto di esecuzione, lo scrivente riferisce che nei riguardi degli esecutati, a carico dell'immobile in oggetto, NON sono state riscontrate altre formalità pregiudizievoli, oltre a quelle già presenti nella certificazione in atti (Cfr. All.ti nn. 7/a-b).

La presente relazione che si compone di n. 25 (venticinque) pagine dattiloscritte con n. 9 (nove) allegati:

- All. 1: corrispondenza CTU/Parti;
- All. 2: atto di pignoramento e certificazione notarile;
- All. 3: documentazione catastale;
- All. 4: atti di provenienza;
- All. 5: istanze/documentazione urbanistico-edilizia;
- All. 6: corrispondenza/certificazioni Ufficio Stato Civile e Agenzia delle Entrate;
- All. 7: ispezioni ipotecarie;
- All. 8: servizio fotografico – illustrativo;
- All. 9: attestazione di avvenuta spedizione della perizia alle parti;

con allegato a parte: "ordinanza di vendita con bando", vengono depositati in

⁹ Cfr. All. 2/b.



Cancelleria via telematica, seguirà a mani la consegna presso il Tribunale di Perugia di una copia cartacea di Cortesia.

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 19 maggio 2024

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)



