

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

## **TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

**Dott.ssa Francesca Altrui**

**Esecuzione Immobiliare n. 250/2009 R.G. promossa da**

**- CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE MUTUI s.r.l.**

**(Avv. Cesare Magnoni)**

**contro**

^^^^^^

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

La sottoscritta Dott.ssa Agr. Daniela Costantini, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima dei beni di cui all'Esecuzione in oggetto, è intervenuta all'udienza del 20.09.2010 nel corso della quale, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto il seguente quesito:

*"Il giudice dispone che il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

*successivamente,*

### **PROVVEDA**

*l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali.*

- 1) *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale*

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

*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 **sommatoria elencazione e descrizione sintetica** dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

**3)** *a verificare il **titolo di proprietà** e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori 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*

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

*e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

5) *ad individuare l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*

6) *a fornire **altre informazioni** per l'acquirente, concernenti:*

- a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie),*
- 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;*

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

8) *alla verifica della **regolarità edilizia e urbanistica** del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del*

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

*certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 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; alla **descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc..) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*

**10)** *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*

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

*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;*

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

**12)** *alla produzione in **allegato** 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;*

**13)** *all'**invio**, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, **di 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;*

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C – 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

**14)** a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di effettuare un **accesso all'immobile**, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;

**15)** 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;

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

Il G.E.:

#### ASSEGNA

al C.T.U. termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione della relazione scritta, di una bozza di ordinanza di vendita e di floppy-disk o cd-rom (contrassegnati con numero della procedura) e per l'invio delle copie alle parti. Il floppy-disk o il cd-rom dovranno comprendere:

a) un file denominato "Perizia" (in formato Word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione);

b) n. 4 file di fotografie dell'immobile (due scatti dell'esterno e due scatti dell'interno);

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

*DISPONE*

*che il C.T.U. intervenga all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., senza ulteriore avviso della Cancelleria;*

*AUTORIZZA*

*il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente l'immobile pignorato, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato;*

*AUTORIZZA*

*il C.T.U. al ritiro della documentazione tecnica presente agli atti".*

^^^^^

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag. 8
DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.	pag. 9
RISPOSTA AI QUESITI	
1. Esatta individuazione	pag. 9
2. Sommaria elencazione e descrizione sintetica	pag. 11
3. Titolo di proprietà	pag. 11
4. Stato di possesso	pag. 11

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

5. Formalità, vincoli e oneri	pag. 11
6. Altre informazioni	pag. 12
7. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 12
8. Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità	pag. 13
9. Formazione di uno o più lotti	pag. 14
10. Descrizione analitica	pag. 14
11. Valore di mercato	pag. 16
12. Comoda divisibilità	pag. 17
13. Allegati	pag. 17
14. Invio copia della perizia	pag. 18
15. Accesso all'immobile	pag. 18
16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 18
17. Osservanza del termine di deposito	pag. 18
RIEPILOGO	pag. 18

~~~~~

### **OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si sono **aperte il giorno 04.10.2010**, come da avviso del 25.09.2010 inviato tramite fax al creditore procedente e all'esecutato (presso la Cancelleria) e tramite raccomandata A/R all'esecutato (presso il proprio domicilio) (allegato n. 1). Con tale avviso, sono state richieste alle parti in causa copie degli eventuali contratti di affitto, degli attestati di conformità degli impianti e della regolarizzazione catastale ed urbanistica del bene.

Le operazioni peritali hanno richiesto:

- **sopralluogo del 04.10.2010**, nel corso del quale il C.T.U. ha preso visione dell'esterno e dell'interno dell'immobile pignorato, alla presenza dell'esecutata



DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C – 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

- n. 4 accessi presso l'**Agenzia del Territorio di Perugia** per accertare i dati catastali aggiornati degli immobili pignorati e verificarne i gravami successivi al 09.09.2009;
- n. 1 accesso presso l'**Agenzia delle Entrate** per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati stipulati dall'esecutata;
- n. 6 accessi presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia**, per verificare il rispetto della legge urbanistica, la destinazione del PRG, l'esistenza di vincoli e pratiche;
- n. 1 accesso presso l'**Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia**, per ritirare il certificato anagrafico del proprietario dell'immobile pignorato.

^^^^^

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

Il fascicolo di causa contiene la documentazione prodotta dallo Studio Legale dell'Avvocato Cesare Magnoni di Chiusi (SI) depositata in Cancelleria il 28.10.2009:

- certificato ipotecario storico dal 01.01.1989 al 23.02.1999;
- certificato ipotecario storico dal 17.02.1999 al 09.09.2009;
- certificato catastale storico per immobile: PG0313120;
- estratto di mappa catastale;
- certificato di destinazione urbanistica, con allegato estratto di mappa.

^^^^^

#### **RISPOSTA AI QUESITI**

##### **1. Esatta Individuazione**

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 16.05.2009, trascritto a Perugia con nota n.10945 del 24/06/2009 a favore di “

... e contro

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
 VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
 TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
 E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
 PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

I beni sono rappresentati dai diritti di piena proprietà su un terreno agricolo di mq. 1.200 con sovrastante un fabbricato in corso di ricostruzione, ancora al grezzo, non accatastato; il tutto situato in Comune di Perugia, Fraz. S. Orfeto, Strada Vicinale della Cinella.

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento e nella successiva nota di trascrizione con i seguenti estremi catastali:

| DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI A<br>SU:                    |      |        |       |                  |     |         |         |        |
|-------------------------------------------------------------------|------|--------|-------|------------------|-----|---------|---------|--------|
| Comune di Perugia, Fraz. S. Orfeto, Strada Vicinale della Cinella |      |        |       |                  |     |         |         |        |
| N.                                                                | Cat. | Foglio | Part. | Qualità          | Cl. | Super.  | R.D.    | R.A.   |
| 1                                                                 | T    | 10     | 410   | Semin.<br>Arbor. | 1   | 0.12.00 | € 11,78 | € 6,82 |

^^^^^^

Il fabbricato non risulta censito al C.F., pertanto il C.T.U ha presentato all'Agenzia del Territorio i seguenti atti di aggiornamento catastale:

- Tipo mappale prot. n. PG0023466 del 19/01/2011. Il tipo mappale, completo dei documenti tecnici presentati, è prodotto in allegato n. 2;
- Dichiarazione di nuova costruzione prot. n. PG0031859 del 25/01/2011. La denuncia, completa dei documenti tecnici presentati, è prodotta in allegato n. 3;

Pertanto l'identificazione attuale dei beni pignorati, è la seguente:

| DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI A<br>SU:                    |      |        |       |      |                         |     |          |         |
|-------------------------------------------------------------------|------|--------|-------|------|-------------------------|-----|----------|---------|
| Comune di Perugia, Fraz. S. Orfeto, Strada Vicinale della Cinella |      |        |       |      |                         |     |          |         |
| N.                                                                | Cat. | Foglio | Part. | Sub. | Cat.                    | Cl. | Consist. | Rendita |
| 1                                                                 | F    | 10     | 410   | /    | in corso di<br>costruz. | /   | /        | /       |

Confini: Strada Vicinale della Cinella, stessa ditta eseguita, salvo altri.

In allegato n. 4 è prodotta la documentazione catastale aggiornata del bene

^^^^^^

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

## **2. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica**

I beni pignorati sono rappresentati da un terreno agricolo di mq. 1.200 con sovrastante un fabbricato in corso di ricostruzione, ancora al grezzo, siti in Comune di Perugia, Fraz. S. Orfeto, Strada Vicinale della Cinella.

Il fabbricato è in corso di ricostruzione e adeguamento a seguito della demolizione di un precedente fabbricato rurale di vecchissima costruzione non censito al catasto e danneggiato dal terremoto del 29/04/1984.

L'attuale fabbricato è individuato catastalmente dalla part. 410 del F. 10 del Catasto Fabbricati del Comune di Perugia.

^^^^^^

## **3. Titolo di proprietà**

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà spettanti all'esecutata

^^^^^^

## **4. Stato di possesso**

L'immobile risulta attualmente in corso di ricostruzione e adeguamento.

In allegato n. 5 è prodotto il certificato di residenza storico della proprietaria dell'immobile alla data della trascrizione del pignoramento e quello all'attualità.

^^^^^^

## **5. Formalità, vincoli o oneri**

Dalla documentazione in atti e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Perugia (ispezioni aggiornate al 27/09/2010 in allegato n. 6) risultano:

### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

#### Trascrizioni

Non risultano trascritti domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazioni della casa coniugale al coniuge, altri pesi e limitazioni di uso.

#### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura**

##### Trascrizioni

- n. 10945 del 24/06/2009 a favore di ' e contro  
per pignoramento immobiliare (per cui si procede nella  
presente E.I.).

^^^^^^

##### Iscrizioni Ipotecarie

- n. 844 del 23/02/1999 a favore di ' e  
contro ! 340.000.000;
- n. 6877 del 03/11/2008 a favore di ' e contro  
per € 127.467,82 (questa ipoteca colpisce anche altra  
consistenza non pignorata);
- n. 7040 del 11/11/2009 a favore di ' e contro  
per € 41.294,26 (questa ipoteca colpisce anche altra consistenza  
non pignorata).

^^^^^^

#### **6. Altre informazioni**

Il C.T.U. non è a conoscenza di eventuali spese a carico della proprietà di cui al punto 6 del quesito.

^^^^^^

#### **7. Precedenti proprietari nel ventennio**

Nel ventennio precedente il pignoramento, i beni oggetto del presente procedimento hanno subito i seguenti trasferimenti di proprietà:

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C – 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

- **20 anni prima** del pignoramento i beni (part. n 410, Fg. 10 C.T. del Comune di Perugia) erano già di proprietà di “ ” ;
- in forza di atto a rogito Notaio Caiazza Alfredo di Perugia in data **17/02/1999**, Repertorio n.19980 e trascritto a Perugia il 23/02/1999 al n. 2592 Reg. Part., gli immobili oggetto della presente c.t.u. venivano acquistati dall’esecutata  
“ ” nata “ ” il “ ”.

^^^^^^

### **8. Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità**

Dall’indagine svolta dalla sottoscritta, presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia, risulta rilasciato per il bene oggetto della presente c.t.u. il seguente provvedimento amministrativo:

- **Concessione edilizia** del 25/03/1994 n. 551 a nome di “ ” per eseguire lavori di ristrutturazione ed adeguamento sismico di fabbricato rurale lesionato dal sisma del 29/04/1984 posto il loc. S. Orfeto (allegato n. 7).

Si precisa che la C.E. parla genericamente di “ristrutturazione di fabbricato rurale” anche se nei grafici approvati viene indicata per l’intero fabbricato la destinazione “magazzini” o altri locali strumentali (fienile, rimessa, fondo, ripostiglio ecc).

Nel vigente PRG, l’immobile pignorato ricade in Zona “**Area agricola EB2**” (art. 32 del TUNA) (allegato n. 8).

### **Vincoli vari (art. 136 del TUNA):**

Fiumi, torrenti, corsi d’acqua sottoposti a tutela con D.G.R. n. 7131/95 ai sensi del D. Lgs. n. 42/04 art.142 lett. c) e con art. 39 del PTCP (escluse le aree di cui all’art. 142 comma 2 D. Lgs. N. 42/04).

^^^^^^

^^^^

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

### **9. Formazione di uno o più lotti**

Il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto, trattandosi di un'unica unità abitativa e un'area scoperta ad uso esclusivo.

^^^^^^

### **10. Descrizione analitica**

(Si veda documentazione fotografica in allegato n. 9).

Oggetto di stima sono, come già detto, un terreno agricolo di mq. 1.200 con sovrastante un fabbricato in corso di ricostruzione, ancora al grezzo, siti in Comune di Perugia, Fraz. S. Orfeto, Strada Vicinale della Cinella.

I beni sono ubicati nei pressi della superstrada E45 nelle vicinanze delle località Pierantonio e Resina; si accede alla superstrada E45 percorrendo la Strada Vicina della Cinella, in terra battuta, che costeggia i beni oggetto della presente c.t.u.

La zona presenta le caratteristiche paesaggistiche tipiche degli ambiti rurali di pianura dell'Alta Valle del Tevere con abitazioni sparse e terreni coltivati, pur compromesse dalla vicinanza della superstrada E45 e della ferrovia centrale umbra.

La part. 410 oggetto di stima è congiunta su un lato con la Strada Vicinale della Cinella e sui restanti lati con la part. 411, 409 e 96, intestate catastalmente all'esecutata ma non comprese nel presente procedimento.

Il fabbricato è **in corso di ricostruzione** a seguito della parziale demolizione di un precedente fabbricato rurale che è stato danneggiato dal terremoto del 29/04/1984.

Al momento del sopralluogo del 04.10.2010, il fabbricato è costituito da:

A) un corpo centrale che presenta:

— le fondazioni e sottofondazioni continue su tutti i muri portanti in cls compreso

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

cordolo armato;

- il piano terra con solaio in laterizio e c.a. tra piano terra e piano primo, con muratura portante perimetrale e interna in blocchi in laterizio autoportanti antisismici;
- il primo piano, con solaio tra piano primo e sottotetto, con pavimentazione in massetto e con muratura portante perimetrale e interna;
- piano sottotetto con solaio di copertura, con muratura portante perimetrale e interna;
- vano scale per accesso al piano primo e sottotetto;
- tetto in latero-cemento con copertura in tegole marsigliesi.

B) due corpi laterali che presentano:

- le fondazioni;
- murature esterne e interne con blocchi in laterizio;
- copertura in c.a. e lastrico solare.

L'edificio fino ad ora costruito è al grezzo e privo di impianti e finiture (infissi, pavimenti, intonaci, ecc.).

I piani primo e sottotetto, del corpo centrale del fabbricato, hanno ciascuno superficie lorda di mq. 163,59; la quota del primo solaio è pari a m 3,5 dal piano terra, la quota del secondo solaio è pari a m 2,7 dal primo solaio, l'altezza in gronda del piano sottotetto è di m 2,5.

Il piano terra del fabbricato, comprendente i due corpi laterali, ha una superficie lorda di mq 429,27.

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

Nel complesso il bene pignorato appare dotato di discrete condizioni di ubicazione (in zona rurale di pianura, a poca distanza dalle località Pierantonio, Resina e a 10 km da Umbertide, quest'ultimo risulta essere un centro di interesse turistico ed artigianale). Per tale motivo il fabbricato, una volta ultimata la sua ricostruzione, potrà disporre di buone condizioni di utilizzo.

^^^^^^

### **11. Valore di mercato**

Per la stima del bene il C.T.U. si avvale del procedimento sintetico comparativo che consiste nel determinare il valore unitario degli immobili per confronto con i prezzi pagati nella zona per beni simili, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche degli stessi, come verranno descritte di seguito:

- nella valutazione del bene si sono tenute in considerazione tutte le caratteristiche riscontrate nel corso delle operazioni peritali e descritte nella presente relazione,
- i valori adottati tengono conto delle condizioni particolari della vendita, dovute alla maggiore spesa per oneri tributari su base reale rispetto a quella catastale e all'assenza di garanzia per vizi, circostanze che hanno comportato in particolare una riduzione del 20% del costo del fabbricato;
- i valori unitari di mercato sono riferiti alla superficie lorda in mq.

Di conseguenza la valutazione del bene è la seguente:

^^^^^^

^^^^^^

^^^^^^

^^^^^^

^^^^^^

^^^^^^



DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
 VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
 TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
 E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
 PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

| <b>LOTTO UNICO</b>                                                                                                                                                   |      |        |   |    |        |   |              |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|---|----|--------|---|--------------|-------------------|
| <b>DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA SPETTANTI A</b>                                                                                                             |      |        |   |    |        |   |              |                   |
| <b>Terreno agricolo di mq. 1.200 con sovrastante fabbricato in corso di ricostruzione sito nel Comune di Perugia, Fraz. S. Orfeto, Strada Vicinale della Cinella</b> |      |        |   |    |        |   |              |                   |
| Valore piano terra                                                                                                                                                   | €/mq | 300,00 | x | mq | 429,27 | = | € 128.781,00 |                   |
| Valore piano primo                                                                                                                                                   | €/mq | 450,00 | x | mq | 163,59 | = | e 73.615,50  |                   |
| Valore piano sottotetto                                                                                                                                              | €/mq | 400,00 | x | mq | 163,59 | = | € 65.436,00  |                   |
| <b>Valore normale</b>                                                                                                                                                |      |        |   |    |        |   | €            | <b>267.832,50</b> |
| Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (sul valore dell'appartamento)                     |      |        |   |    |        |   | €            | 53.566,50         |
| <b>Valore base</b>                                                                                                                                                   |      |        |   |    |        |   | €            | <b>214.266,00</b> |
| <b>euro duecentoquattordicimiladuecentosessantasei/00</b>                                                                                                            |      |        |   |    |        |   |              |                   |

^^^^

### **12. Comoda divisibilità**

Il pignoramento riguarda i diritti di piena proprietà esclusiva.

^^^^^^

### **13. Allegati**

- n. 1 - Copia comunicazione inizio operazioni peritali del 25/09/2010
- n. 2 - Tipo mappale prot. n. PG0023466 del 19/01/2011
- n. 3 - Dichiarazione di nuova costruzione prot. n. PG0031859 del 25/01/2011
- n. 4 - Visura per immobile: C.F. – Foglio 10, part. 410
- n. 5 – Documentazione anagrafica - Certificato storico di residenza  
il 01.10.2010
- n. 6 – Documentazione ipotecaria - ispezioni aggiornate al 27/09/2010
- n. 7 – Documentazione edilizia – Concessione Edilizia del 25/03/1994 n. 551
- n. 8 – Certificato di destinazione urbanistica con allegato estratto di mappa
- n. 9 – Documentazione fotografica

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL: [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

n. 10 – Ricevute invio c.t.u. a creditore precedente e debitore

n. 11 – Copia istanza di proroga

n. 12 – Copia concessione della proroga

^^^^^^

#### **14. Invio copia della perizia**

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore precedente e al debitore con lettera raccomandata a.r. (ricevute in allegato n. 10).

^^^^^^

#### **15. Accesso agli immobili**

Il C.T.U. ha effettuato un accesso all'interno degli immobili pignorati il 04.10.2010 alla presenza dell'esecutata Sig.ra

^^^^^^

#### **16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali**

Il giorno 27/11/2010 il C.T.U. ha presentato un'istanza di proroga delle operazioni peritali di 60 giorni (allegato n.11) la quale è stata concessa dal G.E. Dott.ssa De Martino come da comunicazione del Cancelliere Soldo Carmella Rosaria del 14/01/2011 (allegato n.12).

^^^^^^

#### **17. Osservanza del termine di deposito**

La perizia viene depositata nel termine stabilito in seguito alla proroga.

^^^^^^

#### **RIEPILOGO**

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 16.05.2009, trascritto a Perugia con nota n.10945 del 24/06/2009 a favore di “

... ” e contro

I beni sono rappresentati dai diritti di piena proprietà su un terreno agricolo

DOTT.SSA DANIELA COSTANTINI  
VIA SETTEVALLI, 133/C - 06129 PERUGIA PG  
TEL. E FAX: 075 5057550 - MOBILE: 335 6385258  
E MAIL [costantinidaniela@libero.it](mailto:costantinidaniela@libero.it)  
PEC: [d.costantini@epap.conafpec.it](mailto:d.costantini@epap.conafpec.it)

di mq. 1.200 con sovrastante un fabbricato in corso di ricostruzione, ancora al grezzo;  
il tutto situato in Comune di Perugia, Fraz. S. Orfeto, Strada Vicinale della Cinella,  
così individuati in catasto:

| DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI A                           |      |        |       |      |                      |     |          |         |
|-------------------------------------------------------------------|------|--------|-------|------|----------------------|-----|----------|---------|
| SU:                                                               |      |        |       |      |                      |     |          |         |
| Comune di Perugia, Fraz. S. Orfeto, Strada Vicinale della Cinella |      |        |       |      |                      |     |          |         |
| N.                                                                | Cat. | Foglio | Part. | Sub. | Cat.                 | Cl. | Consist. | Rendita |
| 1                                                                 | F    | 10     | 410   | /    | in corso di costruz. | /   | /        | /       |

^^^^^

La vendita avviene in un unico lotto al valore base di:

**€ 214.266,00 (euro duecentoquattordicimiladuecentosessantasei/00)**

^^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

Perugia, 10 febbraio 2011

Il C.T.U.

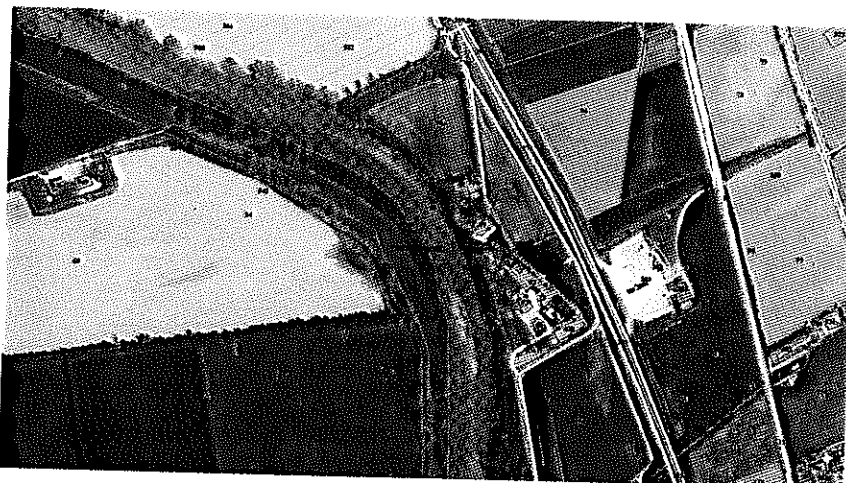
Dott.ssa Agr. Daniela Costantini

*RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia. Sezione Esecuzioni Immobiliari*

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**2ª SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice dell'Esecuzione: dott.<sup>ssa</sup> Arianna DE MARTINO  
C.T.U.: dott. Ing. Paolo Cogliati

**RICHIAMO alla**  
**RELAZIONE DI STIMA**  
**Esecuzione Immobiliare n°120/11 R.G.Es.**



*promossa da:*  
**M.P.S. GESTIONE CREDITI BANCA S.p.A.**  
*mandataria della*  
**M.P.S. CAPITAL SERVICES S.p.A.**

*contro:*

---

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI

Perugia, 29.03.2017

RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia. Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." contro "Sig.ra"

dott. Ing. Paolo Cogliati

Viale San Sisto, n°371 – 06132 Perugia

mobile 328.7491312 - tel. 075.5272280 - fax 075.5820211

P.E.C.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) E-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)

\* \* \* \* \*

### **RICHIAMO ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Promossa da:**

MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. con sede in Siena, piazza Salimbeni n°3 partita I.V.A. (p. I.V.A.) n°01079950521, codice fiscale (c.f.) n°92034880523, facente parte del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della M.P.S. Capital Services S.p.A., già M.P.S. Banca per l'Impresa S.p.A., così denominata in forza dell'atto di fusione per incorporazione di MPS Banca Verde SpA (già Istituto Nazionale di Credito Agrario S.p.A.) nella MPS Merchant Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A.; Banca soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.; rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Tamburelli, elettivamente domiciliata presso il suo studio legale ubicato in Perugia, piazza Italia n°9;

**contro:**

(Esecutata), nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
; c.a.p. \_\_\_\_\_; c.f.: \_\_\_\_\_

\* \* \* \* \*

### **1. PREMESSA**

L'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione dott.<sup>ssa</sup> Arianna Sig.ra De Martino per la valutazione dei beni immobili pignorati nella Procedura n°120/11 R.G.Es.; promossa dalla "MPS

*Gestione Crediti Banca S.p.A.*, contro la *"Sig.ra* tramite  
verbale di udienza del 11.11.2016 recapitato via P.E.C. in stessa data **(All. n°1)** allo  
scrivente, invitava il sottoscritto dott. Ing. Paolo Cogliati, nato il 26.06.1961 a Monza  
(MB); iscritto al n°A1845 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di  
Perugia; iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) del Tribunale Civile  
e Penale di Perugia al n°1821; all'udienza del 15.12.2016 alle ore 09.00 in relazione  
alle problematiche relative alla consistenza dei lotti proposti riscontrate dal Custode  
Giudiziario, geom. Claudio Ceci, con lettera del 03.10.2016 **(All. n°2)**.

Il 15.12.2016 lo scrivente si presentava all'udienza presieduta dall'Ill.ma G.E. dott.<sup>ssa</sup>  
Arianna De Martino, e veniva incaricato di relazionare *"(...) sulle questioni sollevate  
dal custode nonché su quelle oggi dedotte in udienza (...)"* **(All. n°3)**.

L'Ill.ma G.E. Arianna De Martino concedeva il termine di 45 giorni, salvo proroghe,  
al C.T.U. per rispondere per iscritto ai chiarimenti richiesti; e rinviava per il prosieguo  
di trattazione del sub-procedimento d'opposizione all'udienza del 14.07.2017 alle  
ore 10,30.

Il 26.01.2017 lo scrivente, in ragione della perdurante indisponibilità del fascicolo del  
fabbricato qui identificato come "A" presso l'Area Governo e Sviluppo del Territorio,  
U.O. Edilizia privata e SUAPE del Comune di Perugia, depositava alla competente  
Cancelleria istanza di proroga all'Ill.ma G.E. per il deposito della presente, concessa  
dapprima fino al 20.02.2017, e poi al 21.03.2017 **(All. nn°4 e 5)**.

Il 22.03.2017 il fascicolo del fabbricato si rendeva finalmente disponibile presso il  
Comune **(All. n°6 e 7)**, sicché lo scrivente poteva consultarlo in data 24.03.2017 ed  
accertare l'inesistenza di atti a sostegno della tesi della società '.

come meglio di seguito riferito.

\* \* \* \* \*

*RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia, Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.", contro*

Le problematiche sollevate dal Custode Giudiziario geom. Claudio Ceci nello scritto del 03.10.2016 riguardano la *strada vicinale della Cinella* limitrofa alle proprietà qui oggetto di stima, il cui tracciato è diverso da quello indicato nel registro delle strade vicinali del Comune di Perugia; si determinano lotti con differenti particelle di terreno a seconda che si consideri lo stato di fatto (da regolarizzare tramite iter procedurale amministrativo al Comune di Perugia), o quello formale (il tracciato della strada così come indicato nel registro comunale è in disuso).

Inoltre il Custode chiedeva chiarimenti riguardo la descrizione e l'identificazione dei casali rurali annessi. In sede d'udienza veniva infine sollevata eccezione riguardo la appartenenza del piano secondo sottotetto del casale, che la società

" riteneva di sua proprietà, e non dell'esecutata.

\* \* \* \* \*

## **2. STATO DEI FATTI**

La presente integra la Perizia già depositata dallo scrivente C.T.U. nella Cancelleria del Tribunale Civile di Perugia, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il 20.03.2013; e le successive Relazioni Tecniche del 11.02.2015 e del 26.04.2016, redatte in risposta ad osservazioni da parte esecutata.

Si precisa che il presente richiamo alla Perizia di Stima riguarda la piena ed intera proprietà di pertinenza della seguente:

- **Sig.ra** \_\_\_\_\_ ita a f \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ) e  
residente in \_\_\_\_\_

c.f.: \_\_\_\_\_

sui cespiti elencati e riassunti in tre lotti, tra beni immobili di maggior consistenza, fabbricati e rurali ubicati nel Comune di Perugia, *Località Sant'Orfeto*, come segue.

Comune di Perugia, catasto fabbricati (All. n°9);

**UNITA' IMMOBILIARE "A"**

- **unità abitativa** ubicata nel Comune di Perugia, località Sant'Orfeto, strada vicinale della Cinella n°13; consistente in una porzione al piano terra e dei soprastanti interi piani primo e secondo di un casale rurale in muratura ad uso abitativo, di tre livelli fuori terra, avente superficie planimetrica pari a circa 500m<sup>2</sup> e distinto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali del Comune di Perugia, catasto fabbricati:

- Foglio 10, part. 92, sub.3; e part. 168, sub.1 (graffate):

categ. A/2, classe 3; consistenza 20,5 vani;

- Foglio 10, part. 92, sub.5:

categ. A/3, classe 2; consistenza 7 vani (catastalmente intestato alla ",

- c.f.:                      - proprietà per 1/1).

\* \* \* \* \*

Comune di Perugia, catasto terreni:

**UNITA' IMMOBILIARE "A.1"**

- **fabbricato rurale** adiacente al muro perimetrale dell'unità "A", e consistente in un edificio in muratura di due piani fuori terra con superficie planimetrica di circa 185 m<sup>2</sup> e forma planimetrica come unione di due rettangoli; e distinto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, catasto terreni del Comune di Perugia, in qualità di rurale graffato al terreno Foglio 10, part. 92; e graficamente indicato sulla porzione di mappa qui allegata (**AII. n°10**).

**UNITA' IMMOBILIARE "A.2"**

- **fabbricato rurale** ubicato a circa 5m a nord dell'unità abitativa "A", e consistente in un casale rurale in muratura di due piani fuori terra avente superficie di circa 47 m<sup>2</sup>, di forma planimetrica rettangolare regolare, e distinto presso l'Agenzia delle Entrate,



*RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia, Sezione Esercizi Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." contro*

Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, catasto terreni del Comune di Perugia, in qualità di rurale graffato al terreno Foglio 10, part. 92; e graficamente indicato sulla porzione di mappa qui allegata (**All. n°10**).

**UNITA' IMMOBILIARE "A.3"**

- **fabbricato rurale** ubicato circa 10 metri ad ovest dell'immobile "A" e consistente in un manufatto in muratura di un piano fuori terra avente superficie di 257 m<sup>2</sup> circa, di forma planimetrica ad "L" come unione di due rettangoli, e distinto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, catasto terreni del Comune di Perugia, in qualità di rurale graffato al terreno Foglio 10, part. 92; graficamente indicato sulla porzione di mappa qui allegata (**All. n°10**).

**EX UNITA' IMMOBILIARE "A.4"**

- **fondamenta di fabbricato rurale** ubicate circa 20m a sud dell'unità abitativa "A", consistenti nel sedime di in un fabbricato che aveva una superficie di circa 49 m<sup>2</sup>, di forma planimetrica rettangolare regolare, distinto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, catasto terreni del Comune di Perugia, come rurale graffato al terreno Foglio 10, part. 92; graficamente indicato sulla porzione di mappa qui allegata (**All. n°10**).

Alla data del sopralluogo, l'edificio risultava demolito ed il perimetro del suo sedime era sistemato come vasca di raccolta per acqua, con fontana.

La corte di pertinenza dei sopra elencati immobili include una piscina scoperta ad uso esclusivo, avente dimensioni 5 x 8 metri circa (superficie inferiore ad 80 m<sup>2</sup>), non indicata nel tipo mappale ed ubicata pochi metri a sud del casale "A.1" (*Agenzia delle Entrate, circolare su "Formazione delle mappe catastali ed impiego dei relativi segni convenzionali. Nuova istruzione di servizio, paragrafo 11, anno 1970"*).

\* \* \* \* \*

**- TERRENI AGRICOLI nel Comune di Perugia - Località Sant'Orfeto**

- **appezzamento di terreno agricolo** seminativo e boschivo, sito nel Comune di Perugia, località Sant'Orfeto, strada vicinale della Cinella; consistente in più porzioni sviluppate su più corpi irregolari per complessivi 21 *ha*, 18 *are*, 94 *ca* di superficie (pari a 211.894 m<sup>2</sup>), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, catasto terreni del Comune di Perugia, come elencato di seguito:

**Comune di Perugia, catasto terreni**

- **Foglio 10, part. 91**; *qualità*: seminativo, *classe*: 1, *sup.* 2.380 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 10, part. 92, sub.1**; *qualità*: porz. rurale, fabbricato promiscuo (soppresso);
- **Foglio 10, part. 92**; *qualità*: ente urbano, *sup.* 3.290 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 10, part. 93**; *qualità*: seminativo arborato, *classe*: 1, *sup.* 830 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 10, part. 94**; *qualità*: bosco alto, *classe*: 1, *sup.* 11.240 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 10, part. 95**; *qualità*: seminativo, *classe*: 2, *sup.* 7.850 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 10, part. 96**; *qualità*: seminativo irriguo (**porz. AA**) e arborato (**porz. AB**), *classe*: 1, *sup.* 27.294 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 10, part. 120**; *qualità*: seminativo irriguo (**porz. AA**) e arborato (**porz. AB**), *classe*: 1, *sup.* 4.860 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 10, part. 409**; *qualità*: seminativo arborato, *classe*: 1, *sup.* 3.240 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 10, part. 411**; *qualità*: seminativo arborato, *classe*: 1, *sup.* 2.000 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 10, part. 412**; *qualità*: bosco alto, *classe*: 1, *sup.* 2.760 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 19, part. 1**; *qualità*: bosco alto, *classe*: 1, *sup.* 4.160 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 19, part. 2**; *qualità*: seminativo arborato, *classe*: 2, *sup.* 17.990 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 19, part. 66**; *qualità*: seminativo arborato, *classe*: 1, *sup.* 13.670 m<sup>2</sup>;
- **Foglio 19, part. 67**; *qualità*: seminativo arborato, *classe*: 1, *sup.* 34.850m<sup>2</sup>;

RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.", contro "

- Foglio 19, part. 74; qualità: seminativo, classe: 2, sup. 1.810 m<sup>2</sup>;
- Foglio 19, part. 90; qualità: bosco alto, classe: 1, sup. 3.190 m<sup>2</sup>;
- Foglio 19, part. 91; qualità: seminativo, classe: 1, sup. 8.120 m<sup>2</sup>;
- Foglio 19, part. 96; qualità: seminativo arborato, classe: 1, sup. 53.100 m<sup>2</sup>;
- Foglio 19, part. 100; qualità: seminativo arborato, classe: 1, sup. 4.060 m<sup>2</sup>;
- Foglio 19, part. 139; qualità: seminativo, classe: 1, sup. 5.200 m<sup>2</sup>;

Per una superficie catastale complessiva pari a 211.894 m<sup>2</sup>

#### **UNITA' IMMOBILIARE "B.1"**

- **fabbricato rurale** ubicato nel Comune di Perugia, in località Sant'Orfeto, strada vicinale della Cinella; consistente in un casale rurale in muratura diroccato, costituito da una tettoia parzialmente chiusa sui lati da porzioni di mura verticali in pietra e mattoni, non continui e in parte mancanti, di superficie catastale in pianta pari a 230 m<sup>2</sup> circa; identificato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, catasto terreni, come segue:

- **Foglio 19, part. 68; qualità: fabbricato rurale; superficie 230 m<sup>2</sup>.**

\* \* \* \* \*

### **3. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Esaminate consistenza e caratteristiche dei beni in estimazione; considerati i loro confini e valutato l'andamento del mercato locale della compravendita degli immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto completati nel recente periodo, ubicati in un contesto periferico suburbano di tipo rurale, soggetto a domanda che privilegia gli immobili unifamiliari con disponibilità di giardino e/o corte pertinenziali esclusivi ed i terreni che abbiano suscettività edificatoria; il sottoscritto ha qui confermato la suddivisione delle proprietà in esecuzione in tre lotti, così come di seguito distinti.

Il Lotto "1" non è facilmente frazionabile, in ragione dei confini e degli accessi alla

RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia. Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.". contro

unità abitativa "A", i cui tre livelli sono collegati tra loro da una scala interna al corpo di fabbrica; sussiste inoltre integrazione tra il citato casale "A" e il terreno circostante sistemato a giardino, tanto che il secondo costituisce il valore aggiunto del primo.

Fanno catastalmente parte del terreno i tre casali rurali adiacenti al corpo di fabbrica principale "A" ed intesi come pertinenze di questo, oltre che l'area del sedime del manufatto demolito "A.4". Verificato il recente andamento del mercato immobiliare di compravendita nella zona di immobili aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto; tenuto conto di accessibilità agli appezzamenti e conformazione delle proprietà, dei luoghi e dei confini, che non consentono altri frazionamenti, lo scrivente conferma la suddivisione dei beni in esecuzione in **TRE LOTTI**, identificati come di seguito.

"**Lotto 1**": unità abitativa "A", ed i tre rurali accessori limitrofi "A.1", "A.2" e "A.3", oltre al sedime di quello demolito "A.4"; il terreno resede di pertinenza su cui i manufatti insistono, e le particelle di terreno confinante alla corte ad uso giardino esclusivo, comprese all'interno del muro perimetrale della proprietà costruito in adiacenza alla *strada vicinale della Cinella*;

"**Lotto 2**": parte dei terreni agricolo boschivi;

"**Lotto 3**": include la restante parte dei terreni agricolo boschivi, tra cui il manufatto rurale diroccato "B.1", ed i due laghetti.

In allegato alla presente, le rese grafiche dei tre lotti (**All. nn°11 e 12**).

\* \* \* \* \*

L'identificazione catastale di ogni singola particella dei tre lotti è riferita di seguito.

Le tabelle seguenti riassumono le superfici catastali per ciascuna particella e tipo di coltura nonché le caratteristiche dei manufatti componenti ogni lotto, intese intestate all'esecutata per diritti di piena e intera proprietà per 1/1, fuorché specificato in altro modo.

RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia - Sezione Esecuzioni Immobiliari  
 "MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.", contro

**LOTTO 1**

**UNITA' IMMOBILIARE CASALE "A"  
 SUPERFICI COPERTE  
 Foglio 10, part. 92 sub.3 graffata con part. 168 sub.1**

Catasto fabbricati

| LOCALE        | PIANO | SUPERF. netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.    | SUPERF. comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.     | CONDIZIONI MANUTENZ. | ALTEZZA UTILE (m) |
|---------------|-------|---------------------------------|-----------|---------------------------------|----------|----------------------|-------------------|
| INGRESSO      | TERRA | 27,95                           | 1,2441071 | 34,773                          | discreta | discrete             | 3,10              |
| CANTINA       | TERRA | 21,60                           | 1,2441071 | 26,873                          | discreta | discrete             | 3,10              |
| CANTINA       | TERRA | 46,60                           | 1,2441071 | 57,975                          | discreta | discrete             | 3,10              |
| MAGAZZINO     | TERRA | 114,70                          | 1,2441071 | 142,699                         | ottima   | discrete             | 3,10              |
| INGRESSO      | 1°    | 21,60                           | 1,1706279 | 25,286                          | ottima   | discrete             | 3,12              |
| DISIMPEGNO    | 1°    | 5,40                            | 1,1706279 | 6,321                           | discreta | discrete             | 3,10              |
| CAMERA        | 1°    | 10,35                           | 1,1706279 | 12,116                          | ottima   | discrete             | 3,12              |
| CAMERA        | 1°    | 10,00                           | 1,1706279 | 11,706                          | ottima   | buone                | 3,12              |
| CAMERA        | 1°    | 9,50                            | 1,1706279 | 11,121                          | ottima   | buone                | 3,12              |
| CAMERA        | 1°    | 17,50                           | 1,1706279 | 20,486                          | ottima   | buone                | 3,12              |
| CAMERA        | 1°    | 16,17                           | 1,1706279 | 18,929                          | ottima   | buone                | 3,12              |
| CAMERA        | 1°    | 19,11                           | 1,1706279 | 22,371                          | ottima   | buone                | 3,12              |
| CAMERA        | 1°    | 26,05                           | 1,1706279 | 30,495                          | ottima   | buone                | 3,12              |
| CAMERA        | 1°    | 17,17                           | 1,1706279 | 20,100                          | ottima   | buone                | 3,12              |
| CAMERA        | 1°    | 26,75                           | 1,1706279 | 31,314                          | ottima   | buone                | 3,12              |
| SALONE        | 1°    | 114,70                          | 1,1706279 | 134,271                         | ottima   | buone                | 3,12              |
| BAGNO         | 1°    | 5,68                            | 1,1706279 | 6,649                           | ottima   | discrete             | 3,12              |
| BAGNO         | 1°    | 11,90                           | 1,1706279 | 13,930                          | discreta | discrete             | 3,12              |
| BAGNO         | 1°    | 7,60                            | 1,1706279 | 8,897                           | discreta | discrete             | 3,12              |
| BAGNO         | 1°    | 12,25                           | 1,1706279 | 14,340                          | discreta | discrete             | 3,12              |
| CUCINA        | 1°    | 27,00                           | 1,1706279 | 31,607                          | discreta | buone                | 3,12              |
| DISIMPEGNO    | 1°    | 4,42                            | 1,1706279 | 5,174                           | discreta | discrete             | 3,10              |
| DISPENSA      | 1°    | 5,50                            | 1,1706279 | 6,438                           | discreta | buone                | 3,12              |
| CORRIDOIO     | 1°    | 10,70                           | 1,1706279 | 12,526                          | discreta | buone                | 3,12              |
| CORRIDOIO     | 1°    | 13,20                           | 1,1706279 | 15,452                          | discreta | buone                | 3,12              |
| VERANDA       | 1°    | 63,32                           | 0,6000000 | 37,99                           | discreta | buone                | 2,90              |
| INGRESSO (*)  | 2°    | 12,06                           | 1,1414923 | 13,77                           | discreta | buone (*)            | 2,99              |
| CORRIDOIO (*) | 2°    | 35,95                           | 1,1414923 | 41,04                           | discreta | buone (*)            | 2,99              |
| CUCINA (*)    | 2°    | 26,76                           | 1,1414923 | 30,55                           | discreta | buone (*)            | 2,99              |
| SALONE (*)    | 2°    | 50,53                           | 1,1414923 | 57,68                           | discreta | buone (*)            | 2,99              |
| CAMERA (*)    | 2°    | 23,80                           | 1,1414923 | 27,17                           | discreta | buone (*)            | 2,99              |
| CAMERA (*)    | 2°    | 17,40                           | 1,1414923 | 19,86                           | discreta | buone (*)            | 2,99              |
| BAGNO (*)     | 2°    | 15,63                           | 1,1414923 | 17,84                           | discreta | buone (*)            | 2,99              |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>848,85</b>                   |           | <b>967,74</b>                   |          |                      |                   |

(\*) Intest.to:

a - c.f.:

proprietà per 1/1

RICHIAMO alla E.I. n°120/11 dei R.G.Es. Tribunale di Perugia. Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." contro

**UNITA' IMMOBILIARE CASALE "A"**  
**SUPERFICI SCOPERTE**  
Foglio 10, part. 92 sub.3 graffata con part. 168 sub.1

**Catasto fabbricati**

| LOCALE        | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.    | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.     | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
|---------------|-------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|----------|-------------------------|----------------------|
| LASTRICO S.   | 2°    | 142,87                             | 0,2500000 | 35,72                              | discreta | discrete                | -                    |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>142,87</b>                      |           | <b>35,72</b>                       |          |                         |                      |

Intestato: - c.f.: proprietà per 1/1

**UNITA' IMMOBILIARE RURALE "A.1"**  
Foglio 10, part. 92 catasto terreni

**Catasto Terreni**

| LOCALE        | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.    | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.     | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
|---------------|-------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|----------|-------------------------|----------------------|
| VANO          | TERRA | 42,00                              | 1,1607142 | 48,75                              | discreta | discrete                | 2,99                 |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>42,00</b>                       |           | <b>48,75</b>                       |          |                         |                      |

**UNITA' IMMOBILIARE RURALE "A.2"**  
Foglio 10, part. 92 catasto terreni

**Catasto Terreni**

| LOCALE        | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.    | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.     | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
|---------------|-------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|----------|-------------------------|----------------------|
| VANO          | TERRA | 40,03                              | 1,1716212 | 46,90                              | discreta | discrete                | 2,99                 |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>40,03</b>                       |           | <b>46,90</b>                       |          |                         |                      |

**UNITA' IMMOBILIARE RURALE "A.3"**  
Foglio 10, part. 92 catasto terreni

**Catasto Terreni**

| LOCALE        | PIANO | SUPERF.<br>netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.    | SUPERF.<br>comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.     | CONDIZIONI<br>MANUTENZ. | ALTEZZA<br>UTILE (m) |
|---------------|-------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|----------|-------------------------|----------------------|
| VANO          | TERRA | 238,00                             | 1,0777310 | 256,50                             | discreta | discrete                | 2,99                 |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>238,00</b>                      |           | <b>256,50</b>                      |          |                         |                      |

RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia. Sezione Esecuzioni Immobiliari  
 "MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." contro \*

**LOTTO "1" - TERRENI**

**Catasto terreni**

| FOGLIO        | PART. | SUB. | PORZ. | QUALITÀ       | CLASSE | SUP. (m <sup>2</sup> ) | R. D.   | R. A.   |
|---------------|-------|------|-------|---------------|--------|------------------------|---------|---------|
| 10            | 91    | -    | -     | SEMINATIVO    | 1      | 2.380,00               | € 23,35 | € 13,52 |
| 10            | 92    | -    | -     | ENTE URBANO   | -      | 3.290,00               | -       | -       |
| 10            | 93    | -    | -     | SEMIN. ARBOR. | 1      | 830,00                 | € 8,14  | € 4,72  |
| 10            | 409   | -    | -     | SEMIN. ARBOR. | 1      | 3.240,00               | € 31,79 | € 18,41 |
| 10            | 412   | -    | -     | BOSCO ALTO    | 1      | 2.760,00               | € 5,70  | € 0,57  |
| 10            | 411   | -    | -     | SEMIN. ARBOR. | 1      | 2.000,00               | € 19,63 | € 11,36 |
| <b>TOTALE</b> |       |      |       |               |        | <b>14.500,00</b>       |         |         |

\* \* \* \* \*

**LOTTO 2**

**LOTTO "2" - TERRENI**

**Catasto Terreni**

| FOGLIO        | PART. | SUB. | PORZ. | QUALITÀ       | CLASSE | SUP. (m <sup>2</sup> ) | R. D.    | R. A.    |
|---------------|-------|------|-------|---------------|--------|------------------------|----------|----------|
| 10            | 94    | -    | -     | BOSCO ALTO    | 1      | 11.240,00              | € 23,22  | € 2,32   |
| 10            | 95    | -    | -     | SEMINATIVO    | 2      | 7.850,00               | € 54,73  | € 42,57  |
| 10            | 96    | -    | AA    | SEMIN. IRR.   | 1      | 24.000,00              | € 322,27 | € 185,92 |
| 10            | 96    | -    | AB    | SEMIN. ARB.   | 1      | 3.294,00               | € 32,32  | € 18,71  |
| 10            | 120   | -    | AA    | SEMIN. IRR.   | 1      | 4.400,00               | € 59,08  | € 34,09  |
| 10            | 120   | -    | AB    | SEMIN. ARB.   | 1      | 460,00                 | € 4,51   | € 2,61   |
| 19            | 1     | -    | -     | BOSCO ALTO    | 1      | 4.160,00               | € 8,59   | € 0,86   |
| 19            | 2     | -    | -     | SEMIN. ARBOR. | 2      | 17.990,00              | € 125,43 | € 97,56  |
| <b>TOTALE</b> |       |      |       |               |        | <b>73.394,00</b>       |          |          |

\* \* \* \* \*

**LOTTO 3**

**LOTTO "3" - TERRENI**

**Catasto Terreni**

| FOGLIO        | PART.     | SUB. | PORZ. | QUALITÀ             | CLASSE | SUP. (m <sup>2</sup> ) | R. D.    | R. A.    |
|---------------|-----------|------|-------|---------------------|--------|------------------------|----------|----------|
| 19            | 66        | -    | -     | SEMIN. ARBOR.       | 1      | 13.670,00              | € 134,14 | € 77,66  |
| 19            | 67 (*)    | -    | -     | SEMIN. ARBOR.       | 1      | 34.850,00              | € 341,97 | € 197,98 |
| <b>19</b>     | <b>68</b> | -    | -     | <b>FABB. RURALE</b> | -      | <b>230,00</b>          | -        | -        |
| 19            | 74        | -    | -     | SEMINATIVO          | 2      | 1.810,00               | € 12,62  | € 9,82   |
| 19            | 90        | -    | -     | BOSCO ALTO          | 1      | 3.190,00               | € 6,59   | € 0,66   |
| 19            | 91        | -    | -     | SEMINATIVO          | 1      | 8.120,00               | € 56,61  | € 44,03  |
| 19            | 96 (**)   | -    | -     | SEMIN. ARBOR.       | 1      | 53.100,00              | € 521,05 | € 301,66 |
| 19            | 100       | -    | -     | SEMIN. ARBOR.       | 1      | 4.060,00               | € 39,84  | € 23,06  |
| 19            | 139       | -    | -     | SEMINATIVO          | 1      | 5.200,00               | € 51,03  | € 29,54  |
| <b>TOTALE</b> |           |      |       |                     |        | <b>124.230,00</b>      |          |          |

RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia Sezione Esecuzioni Immobiliari  
'MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.'. contro '

(\*) di cui 13.600,93 m<sup>2</sup> di terreno, e 21.249,07 di laghetto

(\*\*) di cui 32.900,21 m<sup>2</sup> di terreno, e 20.199,79 di laghetto

**UNITA' IMMOBILIARE RURALE "B.1"**  
**Foglio 19, part. 68 catasto terreni**

**Catasto Terreni**

| LOCALE        | PIANO | SUPERF. netta (m <sup>2</sup> ) | COEFF.    | SUPERF. comm. (m <sup>2</sup> ) | ESP.     | CONDIZIONI MANUTENZ. | ALTEZZA UTILE (m) |
|---------------|-------|---------------------------------|-----------|---------------------------------|----------|----------------------|-------------------|
| VANO          | TERRA | 224,00                          | 1,0267857 | 230,00                          | discreta | pessime              | -                 |
| <b>TOTALE</b> |       | <b>224,00</b>                   |           | <b>230,00</b>                   |          |                      |                   |

\* \* \* \* \*

Si fa presente che i terreni agricolo boschivi effettivamente usati ad aricoltura sono distinti all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, Comune di Perugia, catasto terreni, come segue:

- Foglio 19, part. 1; sup. 4.160 m<sup>2</sup>;
- Foglio 19, part. 2; sup. 17.990 m<sup>2</sup>;
- Foglio 19, part. 96; sup. 32.900,21 m<sup>2</sup> (\*)
- Foglio 19, part. 100; sup. 4.060 m<sup>2</sup>;
- Foglio 19, part. 139; sup. 5.200 m<sup>2</sup>.

Per una superficie totale di: **64.310,21 m<sup>2</sup>**.

(\*) N.B. i restanti 20.199,79 m<sup>2</sup> corrispondono alla superficie del laghetto, e pertanto non entrano nel presente computo relativo ai terreni usati ad aricoltura.

Per quanto sopra riferito, il lotto "2" include 393 esemplari di ontano napoletano (*Alnus Cordata*) e 191 di noce nazionale (*Juglans Regia*); il lotto "3" include invece 747 esemplari di ontano napoletano e 365 di noce nazionale.

\* \* \* \* \*

Si precisa che lo scrivente non ha ritenuto di dover aggiornare nella presente perizia integrativa il valore di mercato dei beni immobili, sia perché specificatamente non



RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia, Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." contro

incaricato dall'Ill.ma G.E., sia in assenza di significative variazioni delle condizioni di mercato della tipologia di immobili in oggetto riferite all'ultimo periodo. In ogni caso il loro valore di mercato sarà adeguato ai più recenti dagli stessi partecipanti alla gara. Il valore economico dei lotti "1" e "2" varia rispetto a quanto indicato nelle precedenti perizie di stima, in ragione del trasferimento di alcuni beni immobili dal lotto "2" a "1"; il valore economico complessivo dell'intero compendio immobiliare resta inalterato. Di seguito si riassumono detti valori di stima.

**Lotto 1:** prezzo base complessivo di € 1.199.875,81

**Lotto 2:** prezzo base complessivo di € 321.221,75

**Lotto 3:** prezzo base complessivo di € 619.783,55.

\* \* \* \* \*

#### **4. STRADA VICINALE DELLA CINELLA**

Una problematica sollevata dal Custode Giudiziario geom. Claudio Ceci nello scritto del 03.10.2016 riguarda la *strada vicinale della Cinella*, che attraversa le proprietà in oggetto sottoposte a procedimento esecutivo.

Si premette che si identifica come vicinale una strada costruita su suolo privato fuori da centri abitati, e che serve per accedere a fondi e collegarsi alla pubblica viabilità.

Il Nuovo Codice della Strada (*Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, pubblicato su G.U. n°114 del 18.05.1992, e succ.ve modifiche*) equipara una strada vicinale a quelle locali, ossia extraurbane sistemate opportunamente (*ai fini del comma 1 art. 2 Decreto Leg.tivo n°285 del 30.04.1992*).

La strada vicinale è sempre di proprietà privata (*art. 3 comma 1-52 D.Lvo 285/1992*) pur essendo soggetta a pubblico transito "*iure servitutis*" (servitù di uso pubblico) e creata, in accordo con il proprietario del fondo, per soddisfare esigenze di pubblico interesse. In definitiva il sedime della vicinale, compresi accessori e pertinenze, è

RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia, Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.", contro

privato e quindi di proprietà del titolare del terreno latitante, mentre l'ente pubblico è titolare del diritto reale di transito, come prevede la norma dell'art. 825 c.c. (*Corte di Cassazione Sez. II, sentenza n°2591 del 28.08.1971*).

Ai Comuni è imposto l'obbligo di istituire e tenere aggiornati la cartografia e catasto delle strade e delle loro pertinenze, secondo le modalità stabilite con D.M. dei Lavori Pubblici del 01.06.2001: "*Modalità di istituzione ed aggiornamento del Catasto delle strade ai sensi dell'art.13, comma 6, del D.Lgs n°285 del 30.04.1992 e s.m.i.*", dette strade vicinali ad uso pubblico vanno iscritte nell'apposito elenco di quelle soggette al pubblico transito, compilato dal Comune.

La *strada vicinale della Cinella* risponde ai requisiti di un passaggio esercitato "*iure servitutis publicae*" da una collettività di persone qualificate dall'appartenenza ad un gruppo territoriale; possiede concreta idoneità a soddisfare le esigenze di carattere generale, anche per il collegamento con la pubblica via; ha titolo valido a sorreggere l'affermazione del diritto di uso pubblico, che pure può identificarsi nella protrazione dell'uso da tempo immemorabile.

Di conseguenza, la *strada vicinale della Cinella* risulta inserita negli elenchi delle strade vicinali del Comune di Perugia. Detta iscrizione non ha valore costitutivo, ma soltanto dichiarativo, consentendo di presumere che la strada sia gravata da servitù pubblica di passaggio senza darne la certezza.

L'attuale tracciato dalla *strada vicinale della Cinella* è differente da quanto risulta nei registri del Comune di Perugia (**AII. n°13**).

In accordo alla porzione di mappa attinta presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale – Territorio, servizi catastali del Comune di Perugia al Foglio 10, la *strada vicinale della Cinella* è tracciata tra le particelle 411 e 92; 410 e 93; 409 e 92; 276 e 90; 276 e 636 (**AII. n°10**).

*RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia, Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.", contro*

In realtà il sedime della strada risulta spostato di qualche decina di metri, e la strada segue un altro percorso rispetto agli atti comunale e catastale. L'allegata porzione di mappa, modificata in conformità alla situazione reale, evidenzia detti due tracciati della *strada vicinale della Cinella*, uno "formale", l'altro dello stato di fatto (**All. n°14**). Il tracciato della strada vicinale indicato nelle planimetrie comunali e catastali è oggi in disuso, e risulta parte della corte di pertinenza del fabbricato principale coltivato a giardino, delimitato da un muro alto due metri lungo il suo perimetro ai lati sud ed est; nell'area sud della particella 411 il muro in corrispondenza del vecchio tracciato è interrotto da un ampio cancello a doppia anta (**All. n°15**, foto da "Google Maps"). Come si evince dalla sopra citata porzione di mappa, i frontisti dell'attuale sedime della strada vicinale sono differenti da quelli del tracciato in disuso; infatti il sedime della *strada vicinale della Cinella* è in realtà compreso tra le particelle 411 e 96; 410 e 96; 409 e 295; 276 e 275.

Si precisa che la particella 276 del Foglio 10 è di proprietà terzi, e non è sottoposta al procedimento.

La particella 410 del Foglio 10 è di proprietà dell'esecutata, ma non è sottoposta al presente procedimento di esecuzione.

Le particelle 275 e 276 identificano la Strada Statale 3 bis Tiberina dell'A.N.A.S..

Come già accennato nelle precedenti relazioni, si precisa che la formalizzazione del nuovo sedime della strada vicinale è subordinata ai seguenti adempimenti:

- deposito presso il Comune di Perugia, Ufficio Urbanistica, della richiesta di soppressione dell'attuale tracciato della strada vicinale, e dell'adozione del nuovo tracciato coincidente con quello in essere. Si precisa che detta istanza deve essere presentata a nome di tutti i frontisti interessati al nuovo sedime,

*RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia - Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.", contrc*

- e dunque anche di quelli estranei al procedimento, completa di elaborato progettuale di massima, relazione tecnica, planimetrie e quant'altro;
- approvazione dell'istanza con delibera del Consiglio Comunale di Perugia, che dichiara l'avvenuta cessazione di uso pubblico del vecchio tracciato della strada vicinale, che può richiedere la costituzione del consorzio obbligatorio per la gestione della strada vicinali di uso pubblico tra i proprietari dei fondi interessati al passaggio del nuovo sedime, e la redazione dei piani di spesa e/o riparto per la manutenzione ordinaria dal costituendo asse viario;
  - frazionamento e regolarizzazione catastali del vecchio e del nuovo tracciato della strada vicinale all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio;
  - formalizzazione con atti notarili e/o pubblici con il Comune di Perugia di detti due scenari, ovvero: dei proprietari dei terreni interessati al passaggio della nuova strada vicinale per iscrivere il suo nuovo tracciato nell'apposito elenco delle strade vicinali soggette al pubblico transito; e dei proprietari dei terreni del sedime della vicinale in disuso (nel caso in oggetto, l'Esecutata e l'altrui proprietà delle partt. 90, 276 e 636) per "cessazione di vicinalità e di vincolo di uso pubblico".

\* \* \* \* \*

Si sottolinea che la regolarizzazione amministrativa della situazione attuabile tramite il riferito complesso iter procedurale, implica l'indispensabile preventivo consenso di tutti i frontisti interessati al passaggio del nuovo tracciato della *strada vicinale della Cinella*, anche se questa è certamente in essere da tempo.

Detto consenso formale non è di fatto accertabile dallo scrivente, né tanto meno può essere assunto nella presente relazione tecnica come un futuro fatto certo.

*RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia, Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.", contro "*

Inoltre si fa presente che ogni uso od occupazione di suolo che modifichi, come nel caso in oggetto (anche temporaneamente) le condizioni di transito su strade vicinali, vanno preventivamente autorizzate dal Comune che esercita funzioni di vigilanza, e che può ordinare la "rimozione degli impedimenti ad uso strade e esecuzione opere approvate", e di "ripristinare strade abusivamente alterate".

La spesa stimata per l'adempimento tecnico è di € 2.500,00 circa.

Quanto sopra premesso, lo scrivente ha comunque inteso confermare la proposta di frazionamento in lotti presentata dal Custode Giudiziario geom. Claudio Ceci nel suo scritto del 03.10.2016, riproponendo però nel contempo la pertinente Ordinanza di Vendita inclusiva sia dell'evidenza dello stato di fatto, oltre che dell'iter procedurale necessario alla sua regolarizzazione, e dei costi stimati.

Si fa presente che la configurazione del nuovo "lotto 1" presuppone la costituzione di una servitù di passaggio sia per la porzione al piano terra del casale "A" di cui al Foglio 10, part. 92 sub.4 e part. 168 sub.2 graffate; sia per l'immobile in corso di costruzione di cui al Foglio 10, part. 410, entrambi non sottoposti ad esecuzione.

\* \* \* \* \*

#### **5. DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI ANNESSI RURALI**

Alla particella catastale dei terreni di cui al Foglio 10, part. 92 sono graffati quattro rurali la cui identificazione sulla porzione di mappa è incerta non essendo questi mai stati trasferiti all'urbano. Trattandosi di casali rurali tutti graffati alla stessa particella di terreno, di seguito lo scrivente riferisce in dettaglio riguardo la loro descrizione ed identificazione, come richiesto dal Custode Giudiziario geom. Claudio Ceci, e allega alla presente la planimetria dei luoghi inclusiva di detti casali rurali.

#### **UNITA' IMMOBILIARE RURALE "A.1"**

Il fabbricato rurale è ubicato in adiacenza al muro perimetrale sud dell'unità abitativa "A", e consiste in un fabbricato in muratura di due piani fuori terra avente superficie in pianta di 185 m<sup>2</sup> e con forma planimetrica regolare come unione di due rettangoli. Le mura perimetrali sono in pietra e mattoni pieni, rifinite ad intonaco di colore rosa sulla faccia esterna e bianco o rosa all'interno; la copertura a due falde leggermente inclinate è realizzata con piastrelle di laterizio su una travatura lignea sormontate da tegole tradizionali, con gronda in metallo lungo il perimetro e discendenti agli angoli dell'immobile. Il piano terra è suddiviso in una decina di piccoli vani ad uso cantina o fondo con pavimentazione in cemento allo stato grezzo, in genere non comunicanti tra loro ma accessibili dall'esterno da aperture prive di porte, oppure chiuse da porte in legno di antica fattura con serratura tradizionale; alcune finestre hanno persiane in legno e sono senza vetro, altre non hanno infissi; non sono presenti porte interne. Lo stato generale d'uso e di manutenzione del piano terra è insufficiente. Il primo piano è ad uso abitazione civile, con ingresso da una scala in muratura addossata al lato ovest all'esterno dell'edificio; l'area coperta è suddivisa in tre camere da letto, una cucina, un ripostiglio, un tinello ed una terrazza, da cui è possibile accedere alla veranda del piano primo dell'adiacente fabbricato "A". In generale, lo stato d'uso e manutenzione è appena sufficiente.

L'edificio è distinto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, catasto terreni del Comune di Perugia, come immobile rurale graffato al terreno di cui al Foglio 10, part. 92 e non risulta aver mai ottenuto autorizzazione all'uso per civile abitazione.

Come già riferito nelle precedenti perizie di stima, è necessaria la regolarizzazione urbanistica e catastale, incluso il deposito della planimetria allo stato attuale.

\* \* \* \* \*

**UNITA' IMMOBILIARE RURALE "A.2"**

Il fabbricato rurale è ubicato circa 5 metri a nord dell'unità abitativa "A", consistente in un casale rurale in muratura di due piani fuori terra avente superficie di circa 47 m<sup>2</sup>, con forma planimetrica regolare pressoché quadrata e con le mura perimetrali in mattoni pieni e pietra rifiniti ad intonaco di colore bianco. La copertura a due falde con una leggera inclinazione è realizzata con piastrelle di laterizio su una travatura lignea con tegole tradizionali soprastanti, con gronda in metallo lungo il perimetro e discendenti agli angoli dell'immobile. La superficie interna è suddivisa in vani il cui pavimento è in cemento allo stato grezzo; l'accesso dall'esterno è da una porta in legno di antica fattura e serratura tradizionale, ubicata sul lato ovest. Le finestrate hanno persiane in legno e sono senza infissi. Lo stato d'uso e di manutenzione è insufficiente; l'edificio è in stato d'abbandono ed usato come deposito di generi vari. Il fabbricato è distinto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, catasto terreni del Comune di Perugia, come immobile rurale graffato al terreno di cui al Foglio 10, part. 92.

\* \* \* \* \*

**UNITA' IMMOBILIARE RURALE "A.3"**

Il fabbricato rurale è ubicato circa 10 metri ad ovest dell'immobile "A", consiste in un manufatto in muratura di un piano fuori terra avente superficie di 257m<sup>2</sup> circa e di forma planimetrica ad "L" come unione di due rettangoli, distinto alla Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, catasto terreni del Comune di Perugia, in qualità di rurale graffato al terreno di cui al Foglio 10, part. 92.

Le mura perimetrali sono in mattoni pieni e pietra, le mura interne sono in forati e la copertura è con travatura di sostegno in legno con soprastanti tegole di laterizio; alle

date dei sopralluoghi la copertura era in parte protetta da un telo in plastica atto ad impedire infiltrazioni d'acqua, posto probabilmente a causa di lavori di ripristino della copertura stessa, apparentemente interrotti e poi evidentemente non completati.

\* \* \* \* \*

#### **EX UNITA' IMMOBILIARE RURALE "A.4"**

Le fondamenta del fabbricato rurale sono ubicate circa 20 metri sud dall'unità "A", e consistono nel sedime di un manufatto che aveva una superficie di circa 49 m<sup>2</sup>, di forma planimetrica rettangolare regolare, e che era distinto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, catasto terreni del Comune di Perugia, in qualità di rurale graffato al terreno di cui al Foglio 10, part. 92. Alla data del sopralluogo l'edificio risultava demolito, ed il suo perimetro di sedime originario delimitato da una vasca di raccolta dell'acqua con fontana.

Il valore di detto rurale indicato in perizia già incluso nel totale complessivo del lotto "1" è quindi relativo alla *"cessione della volumetria"* dell'immobile rurale originario; in pratica l'acquirente può esercitare lo *ius aedificandi* sul terreno di sedime del bene, limitatamente alla preesistente consistenza.

Quanto sopra in accordo al D.L. 69/2013 (c.d. *"Decreto del fare"*), convertito in legge 98/2013, che ha introdotto anche le modifiche all'art. 3, comma 1, lett."d" del "Testo Unico dell'Edilizia", D.P.R. 380/2001, relativamente alla ricostruzione dei ruderi che recita come segue: *"(...) nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli volti al ripristino di edifici, o di porzioni di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza"*.

\* \* \* \* \*



## **6. DEFINIZIONE URBANISTICA DEL PIANO SECONDO DEL CASALE AD USO**

### **ABITATIVO "A" - LOTTO "1"**

La proprietà della superficie sottotetto al piano secondo del casale "A" è rivendicata dalla società

Alla data attuale, lo stato dei fatti è il seguente.

In attuazione del R.D.L. del 13.04.1939, n°652 (convertito in Legge il 11.08.1939, n°1249 art. unico) per la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) e per l'accertamento generale dei fabbricati urbani e della Circolare del Ministero delle Finanze del 06.07.1941, n°134/6525 N.C.E.U.; nei primi anni del '40 fu completato l'accatastamento dei fabbricati su tutto il territorio nazionale.

In conformità a quanto sopra, gli immobili in stima furono oggetto d'accertamento e classamento al catasto fabbricati, dopo un sopralluogo in loco dei tecnici dell'allora Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, servizi catastali, completato il 24.02.1943 e poi verbalizzato alla partita 16295. Si trattava del primo inserimento dei fabbricati in esecuzione al N.C.E.U..

Copia dei documenti originari dell'accatastamento allegati alla presente, identificano al N.C.E.U. il casale "A" al Foglio 10, al numero di mappa 92/2 168, e lo indicano composto in elevazione soltanto dai piani terra e primo (All. n°16).

Detto primo accatastamento del casale "A" non riferisce di nessun piano secondo.

Ciò si evince chiaramente dall'allegato documento sopra citato.

Si precisa che a detto accertamento seguirono due denunce per variazioni d'ufficio il 20.09.1969 ed il 27.10.1977, completate dal medesimo Ufficio Erariale in seguito ad altri sopralluoghi; entrambe le variazioni non riferirono dell'esistenza di nessun piano secondo, che quindi fino alla data del 27.10.1977 non risulta ufficialmente edificato ad uso abitativo, né identificato al catasto dei fabbricati.

Può essere avanzata un'ipotesi che vede il piano secondo sottotetto già edificato a dette date, pur se non indicato in detto classamento; è inteso che i tecnici dell'Ufficio Provinciale di Perugia Territorio ne avrebbero potuto omettere l'esistenza soltanto nel caso di altezza utile insufficiente all'uso abitativo, e quindi adatto esclusivamente all'utilizzo di soffitta sottotetto, in accordo all'allora vigente normativa. Si sottolinea che non è disponibile nessuna prova documentale per avvalorare tale ipotesi.

In sintesi, non sussiste traccia documentale dell'esistenza di un piano secondo fino al 16.08.1984, data di deposito al Comune di Perugia (prot.45162/84) a nome della società " " ed a firma dell'esecutata, di un'istanza per il rilascio di concessione a costruire per la ristrutturazione edilizia dell'intero, e per il cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitativo del piano secondo.

A detta richiesta, è seguita la rinuncia ai lavori per il cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitativo del piano secondo, con documento datato 23.02.1988 depositato al Comune di Perugia il giorno successivo al prot.014721/88) a nome della società " " ed a firma dell'esecutata.

Come accertato durante i sopralluoghi dello scrivente e documentato dalle fotografie già allegare agli atti, nel 2012 il piano secondo era già usato come civile abitazione, ammobiliato ed occupato dall'esecutata, pur in assenza di qualsiasi autorizzazione dalla pubblica amministrazione. Si sottolinea che l'accesso al piano è possibile solo tramite la scala interna al corpo di fabbrica, che lo collega all'unità abitativa al piano primo sottostante.

Riguardo la regolarità edilizia, è fatto certo che l'utilizzo del piano secondo ad uso di civile abitazione costituisce un indubbio abuso edilizio, in assenza di uno specifico titolo abilitativo, ovvero di un certificato di agibilità, e di un progetto rispondente allo stato dei fatti.

RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia - Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." contro

Quanto sopra è stato ulteriormente verificato il 24.03.2017 dal sottoscritto, mediante consultazione del fascicolo del fabbricato custodito presso il Comune di Perugia, ed inclusivo delle rese grafiche progettuali risalenti al 1984, difformi dallo stato reale dei luoghi.

L'unità al piano secondo è stata regolarizzata catastalmente dal sottoscritto C.T.U. con procedura telematica "Docfa IV" protocollata il 21.08.2012, non risultando mai identificata in precedenza al catasto fabbricati dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali del Comune di Perugia.

\* \* \* \* \*

#### **7. ACCERTAMENTO PROPRIETA' DEL PIANO SECONDO DEL CASALE "A"**

La proprietà del casale di cui il piano secondo è parte, è definita dai seguenti titoli:  
**atto di compravendita** del 22.05.1974 a rogito dott. Mario Donati Guerrieri, Notaio in Perugia, registrato a Perugia il 28.05.1974 al n°13492, regolarmente trascritto alla allora Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare Perugia, il 29.05.1974 al n°8628 del Reg. Part., per diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni in oggetto ivi inclusi quelli specificatamente identificati alla partita 16295 del catasto fabbricati al Foglio 10, part. 92/2, a favore della società

Lo stesso atto recita a pagina 3: *"la vendita è fatta con tutti i diritti e servitù inerenti, con tutte le pertinenze e dipendenze, a corpo, nello stato nel quale gli immobili si trovano (...)"*.

**atto di compravendita** a rogito dott. Alfredo Caiazza, Notaio in Perugia, di cui al rep. n°21399, racc. n°6118 del 17.01.2000, regolarmente registrato e trascritto alla allora Agenzia del Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare di Perugia il 20.01.2000 al n°1008 Reg. Part., n°1375 Reg. Gen., per i diritti di piena ed esclusiva proprietà

dei beni in oggetto ivi inclusi quelli così specificatamente identificati: "(...) porzioni di fabbricato riportate nel catasto fabbricati alla partita 1024385 inseguito alla denuncia di variazione n°B00137/00 del 17.01.2000 presentata all'U.T.E. di Perugia con i dati seguenti: Foglio 10 part. 92 sub.3 e 168 sub.1 graffate, San Orfeto Strada Vicinale della Cinella n°2, piani T-1 cat. A/2 Classe 1, derivanti dalla soppressione delle part. 92 sub.2 e 168 graffate".

Lo stesso atto recita all'art. 2, "precisazioni immobiliari": "la presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili oggi si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù se esistenti, a corpo e non a misura".

Alla data di entrambi gli atti di vendita il piano secondo sottotetto non era identificato catastalmente ai fabbricati con uno specifico subalterno, o quant'altro.

Il piano secondo sottotetto non viene mai esplicitamente menzionato in entrambi gli atti di compravendita, inteso (se già esistente nel 1974) come pertinenza esclusiva dell'unità abitativa al piano primo sottostante, ed insieme a questo compravenduto; e pure inteso nel 2000 una pertinenza esclusiva dell'unità abitativa al piano primo sottostante, ed insieme a questo compravenduto.

\* \* \* \* \*

La tesi della " " è che il piano secondo sottotetto, non essendo espressamente citato nell'atto di compravendita del 17.01.2000, non sia stato trasferito dalla " " all'esecutata, intendendosi ceduta solo la sottostante porzione di fabbricato ai piani primo e terra. A sostegno di tale ipotesi la società ritiene che la denuncia di variazione n°B00137/00 datata 17.01.2000 al catasto fabbricati di Perugia, effettuata contestualmente all'atto di compravendita, abbia originato l'immobile al Foglio 10, part. 92 sub.3 e 168 sub.1

*RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia. Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A.", contro "*

graffate, ovvero la porzione ai piani terra e primo, derivante dalla soppressione delle part. 92 sub.2 e 168 graffate; e che solo detta porzione sia stata ceduta.

Si premette che la sopra citata *denuncia di variazione n°B00137/00 del 17.01.2000* è giustificata da una diversa distribuzione degli spazi interni, e non riguarda in alcun modo un eventuale frazionamento della preesistente proprietà in due differenti livelli ai piani terra-primo e secondo rispettivamente.

In altre parole, la denuncia di variazione non cambia la consistenza dell'immobile in oggetto, identificato ai piani terra e primo al Foglio 10, part. 92 sub.2 e 168 graffate prima; ed ai piani terra e primo al Foglio 10, part. 92 sub.3 e 168 sub.1 graffate dopo detta denuncia di variazione.

La denuncia di variazione non ha originato nessun piano secondo, tanto meno lo ha riguardato, ma ha solo modificato la distribuzione degli spazi interni, portando il numero dei vani da 16 a 19.

Quanto sopra premesso, lo scrivente non può accogliere la tesi della ‘

...’ poiché tecnicamente non sostenibile, per i motivi come di seguito esposti.

Tanto meno siffatta tesi trova giustificazione nel consolidato giurisprudenziale.

L'appartenenza dell'ultimo livello di un edificio all'appartamento sottostante oppure al condominio, od a terzi, è stata spesso fonte di polemiche ampiamente dibattute.

Un tempo il sottotetto era generalmente progettato ad uso soffitta, magari di altezza utile ridotta, oppure semplicemente come una camera d'aria per evitare un contatto diretto tra ultimo piano e tetto quale potenziale causa di disagio per caldo e freddo eccessivi. Con le più moderne tecniche di coibentazione del tetto, questo non è più stato un problema e le superfici sottotetto sono così diventate ambite mansarde ad uso abitativo, anche per le deroghe consentite dalle norme regionali e che di fatto

*RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia, Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." contro "*

hanno ridotto l'altezza utile media fino a 2,70 metri e reso potenzialmente possibili le modifiche per renderle abitabili. Come nel caso in oggetto e specie nei fabbricati più antichi, spesso il sottotetto non è censito catastalmente, tanto meno identificato in un atto di compravendita; di conseguenza il conferimento del possesso è spesso causa di contenzioso. Da tempo però si è consolidato un assunto tecnico confortato dall'orientamento giurisprudenziale, e che può riassumersi nel seguente semplice principio: *"l'appartenenza del sottotetto si determina in base al titolo; in mancanza, in base alla funzione cui esso è destinato in concreto"*. In sostanza, non essendo il sottotetto espressamente ricompreso nel novero delle parti comuni come individuate dall'articolo 1117 del C.C., se si tratta di un vano destinato a servire da protezione in via esclusiva dell'appartamento dell'ultimo piano dal caldo, dal freddo e dall'umidità tramite la creazione di una camera d'aria, allora è pertinenza e proprietà esclusiva del proprietario dell'ultimo piano. Risulta invece una porzione autonoma distinta dal piano sottostante e/o una parte comune se utilizzabile anche solo potenzialmente, rispettivamente con conduzione autonoma e/o per gli usi comuni, poiché in tal caso può applicarsi la presunzione di comunione prevista dall'articolo 1117 del C.C., che opera ogni volta qualora, nel silenzio del titolo, per le sue caratteristiche il bene sia suscettibile di utilizzazione da parte di tutti i proprietari.

\* \* \* \* \*

Sulla base della documentazione disponibile, delle verifiche catastali ed urbanistiche effettuate e sugli atti di vendita delle porzioni di edificio di cui detto piano secondo è parte oltre che degli accertamenti completati il loco, è tecnicamente indiscutibile che il piano secondo sia stato edificato e sia allo stato attuale una "*pertinenza al servizio della cosa principale*", tanto più che detta superficie non ha nessuna autorizzazione all'uso abitativo.



L'accesso alla cosa accessoria (il piano secondo) è infatti possibile solo tramite la scala interna al corpo di fabbrica che lo collega al piano primo sottostante, che resta di proprietà dell'esecutata; l'unità al piano secondo non ha autonomia di conduzione neanche riguardo gli impianti di servizio; ed infine il piano secondo non ha nessuna utilità per le porzioni restanti del fabbricato, tano meno per quella al piano terra non sottoposta al presente procedimento. Inoltre detto piano secondo, in ragione delle sue caratteristiche strutturali e funzionali, non è oggettivamente destinato (neppure potenzialmente) all'uso comune, od all'esercizio di un servizio di interesse comune ex art. 1117 C.C. (quale ad esempio come sede di eventuali serbatoi per l'acqua a servizio di tutto l'edificio, od eventuali macchinari per il riscaldamento al servizio del fabbricato intero, o quant'altro).

L'art. 817, al comma 1° del C.C. definisce ed individua il rapporto pertinenziale nella destinazione durevole della cosa medesima al servizio della cosa principale, ed alla stessa impresa dal proprietario della cosa principale. Il presupposto legale per la costituzione del rapporto di pertinenza è la sussistenza in capo allo stesso soggetto (titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sulla cosa principale) di analogo diritto sulla cosa accessoria, tale da permettergli la piena disponibilità della stessa.

Resta escluso il rapporto pertinenziale nell'ipotesi in cui il medesimo immobile è al servizio di più immobili o di più parti di uno stesso immobile, appartenenti magari a proprietari diversi. Quest'ultima ipotesi non è verificata nel casale in oggetto, poiché l'accesso alla cosa accessoria (il piano secondo) è possibile soltanto tramite la scala interna che lo collega all'unità abitativa al piano primo sottostante. Inoltre il servizio eventuale comune non è mai citato in nessun atto di compravendita del fabbricato, incluso il decreto di trasferimento della porzione di edificio al piano terra alla società ' ' del 03.01.1990, registrato a Perugia il 17.01.1990 al n°260 e trascritto



*RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia. Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." contro "*

alla Conservatoria RR.II. di Perugia il 02.07.1991 al n°9268/bis (questa porzione di cui al Foglio 10, part. 92 sub.4 graffata con la part. 168 sub.2 del catasto fabbricati, non è sottoposta al presente procedimento).

In definitiva, è tecnicamente indubbio che il piano secondo non ha alcuna autonomia di conduzione e non è predisposto per averne, essendo una pertinenza del primo piano sottostante ed al servizio esclusivo di questo.

Ne consegue che l'atto di compravendita a rogito Notaio Caiazza del 17.01.2000 ne assegna l'appartenenza alla cosa principale di proprietà dell'esecutata, ed insieme a questa (la porzione ai piani terra e primo) risulta compravenduto.

\* \* \* \* \*

#### **8. OSSERVAZIONI DELLA SOCIETA' ' \_\_\_\_\_**

##### **SULLA PROPRIETA' DEL PIANO SECONDO DEL CASALE "A"**

Nell'udienza del 15.12.2016 la società " \_\_\_\_\_ " riteneva di sollevare eccezione riguardo l'appartenenza del piano secondo sottotetto del casale "A" depositando agli atti del procedimento osservazioni in forma cartacea redatte da un suo consulente, e datate 12.12.2016.

Lo scrivente ha ricevuto dette osservazioni via E-mail solo il 20.12.2016 dal Custode Giudiziario geom. Claudio Ceci; infatti l'invio delle stesse da parte del legale di parte Avv. Lidia Braca al sottoscritto il 14.12.2016, è ad un errato indirizzo P.E.C..

Ciò premesso, dette corpose osservazioni del 12.12.2016 consistono per la maggior parte nella replica di atti del procedimento già depositati alla competente Cancelleria del Tribunale, e che dunque non apportano alcun valore aggiunto.

In particolare, le osservazioni introducono solo pochi nuovi documenti riguardanti il casale ad uso civile abitazione identificato con "A", e con cui si vorrebbe presumere l'appartenenza del piano secondo alla società " \_\_\_\_\_ "

Questi nuovi documenti sono:

1. mappe catastali di Sant'Angelo di Chieti - Sant'Orfeto, Catasto Pontificio, rettangolo 6 particella 359; allegato "J" particella 359; mappa 359;
2. accertamento e classamento del 24.02.1943 Ufficio Provinciale Perugia – Territorio, servizi catastali, al catasto fabbricati;
3. trascrizione ipotecaria del 23.05.1986 ai nn°8856/1468, in atti presso la Conservatoria RR.II. Perugia a favore dell'Istituto Credito Fondiario Umbria, Marche, Abruzzo, Molise (già Istituto Credito Fondiario Umbro Marchigiano), nei confronti della \_\_\_\_\_ con atto del dott. Francesco Alcini, Notaio in Perugia, del 22.05.1986, registrato a Perugia il 23.05.1986 al n°1070;
4. ortofotoaerea del 1954-55 della Regione Umbria, "Paesaggi nel tempo";
5. relazione notarile redatta dal dott. Alfredo Caiazza, Notaio in Perugia, del 24.10.2016.

A dette osservazioni lo scrivente replica di seguito.

1. Le mappe catastali proposte come base per l'appartenenza del piano secondo alla società ' \_\_\_\_\_ ' attestano l'esistenza del casale "A" fin da epoca remota; fatto già ampiamente noto allo scrivente, e già chiaramente riferito nelle precedenti perizie. In ogni caso, da dette antiche mappe catastali non si evince il numero di piani originario del casale, trattandosi di rese grafiche planimetriche e non di prospetto.

2. A conferma di quanto riferito al punto precedente, l'accertamento e classamento al catasto fabbricati dell'Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, servizi catastali, del 24.02.1943 alla partita 16295, elenca soltanto i livelli piano terra e primo del casale in oggetto, e non riferisce affatto di alcun piano secondo (All. n°16).

Il casale "A" così composto viene accatastato al 24.02.1943 al nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 10, numero di mappa 92/2 168, e risulta espressamente composto solamente dai piani terra e primo (T e 1°).

Si precisa che a detto accertamento seguono due denunce per variazioni d'ufficio in date 20.09.1969 e 27.10.1977, e redatte dal medesimo Ufficio Erariale in seguito a sopralluoghi. Entrambe le variazioni non riferiscono dell'esistenza di nessun piano secondo, che fino alla data del 27.10.1977 non risulta quindi ufficialmente edificato e tanto meno ad uso abitativo. Ciò si evince chiaramente anche dalla planimetria in allegato al classamento, che riporta esclusivamente i piani terra e primo.

Detto accatastamento è l'attuazione del R.D.L. del 13.04.1939, n°652 (convertito in Legge il 11.08.1939, n°1249 art. unico) per la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano ed accertamento generale dei fabbricati urbani; e della Circolare Ministero delle Finanze del 06.07.1941, n°134/6525 - Nuovo Catasto Edilizio Urbano (quadro generale delle categorie e massimario riguardante la presentazione di dichiarazioni e planimetrie, con istituzione della scheda (modello 1M C.E.U.) per la denuncia delle relative categorie urbane). Quanto sopra è alla base delle principali fonti normative del Catasto Unico Italiano, nato con la *Legge n°3682 del 01.03.1886* (detta "*Legge Messedaglia*", o della "*perequazione fondiaria*").

Si precisa che la partita catastale 1836 riferisce anche dei beni immobili all'epoca di stessa ditta, ed identificati al Foglio 10, particelle 81 sub.5, 6 e 9; ed 82 sub.4, il tutto relativo a due distinti fabbricati di tre e due piani rispettivamente, e non sottoposti al presente procedimento; l'indirizzo catastale di questi beni immobili ("*Sant'Orfeto Vic. Pierantonio*") è oltretutto differente da quello degli immobili in esecuzione.

Si tratta degli unici edifici catastalmente identificati con i piani secondo e terzo.

Ciò potrebbe aver indotto all'errore la società " \_\_\_\_\_ ", il cui assunto in definitiva non è comprovato dai documenti allegati alle osservazioni, e/o resi disponibili al sottoscritto C.T.U..

In sintesi, non sussiste traccia documentale dell'esistenza di un piano secondo fino al 16.08.1984, data di deposito al Comune di Perugia (prot.45162/84) a nome della società \_\_\_\_\_ a firma dell'esecutata, di un'istanza per il rilascio di concessione a costruire per la ristrutturazione edilizia dell'intero, e per il cambio di destinazione d'uso da rurale ad abitativo del piano secondo.

3. Nella trascrizione ipotecaria del 23.05.1986 ai nn°8856/1468, in atti presso la Conservatoria RR.II. Perugia a favore dell'Istituto Credito Fondiario Umbria, Marche, Abruzzo e Molise (già Istituto di Credito Fondiario Umbro Marchigiano), nei confronti della \_\_\_\_\_, con atto del dott. Francesco Alcini, Notaio in Perugia, del 22.05.1986, registrato a Perugia il 23.05.1986 al n°1070; si cita di "due locali allo stato grezzo al 2° piano" insieme ai locali ai piani terra e primo, il tutto come facente parte del mappale 92/2 – 168 Sant'Orfeto P.T. 1° piano; inoltre è allegata all'atto una planimetria (non catastale) degli immobili, redatta dal geom. F. Giostrelli, che riferisce di locali al secondo piano allo stato grezzo da destinare ad abitazione, rappresentati di fatto come pertinenza esclusiva del piano sottostante (la planimetria evidenzia la possibilità d'accesso solo dal piano primo sottostante), e non come un'unità abitativa a conduzione autonoma.

In sostanza, l'atto notarile include correttamente il piano 2° sopraelevato all'edificio catastalmente identificato al mappale 92/2 – 168 Sant'Orfeto, considerando questo urbanisticamente una pertinenza esclusiva all'abitazione principale, e catastalmente un accessorio indiretto.

4. L'ortofotoaerea del 1954-55 della Regione Umbria, "Paesaggi nel tempo" riferisce dell'esistenza in quella data del casale "A", fatto risaputo; ma nulla indica riguardo la sua consistenza ed i livelli di piano esistenti a quella data.

5. La relazione notarile redatta dal dott. Alfredo Caiazza, Notaio in Perugia, in data 24.10.2016 è in evidente contrasto con quanto riferito dallo stesso Notaio nell'atto di compravendita del 17.01.2000 di cui al rep. n°21399, raccolta n°6118, regolarmente registrato e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data 20.1.2000 al n°1008 Reg. Part., n°1375 Reg. Gen., che all'articolo 2 "precisazioni immobiliari" riferisce: *"la presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili oggi si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù se esistenti, a corpo e non a misura".*

La porzione al piano secondo del casale, che fosse alla data dell'atto ad uso soffitta oppure già ad uso abitativo, deve intendersi pertinenza esclusiva (e catastalmente un accessorio indiretto) all'abitazione principale sottostante, e comunicante solo con questa tramite la scala interna. E' possibile accedere al piano secondo del casale esclusivamente dall'appartamento al piano primo, per mezzo della scala interna al corpo di fabbrica; e non è possibile accedervi altrimenti, se non che attraversando le porzioni di piano terra e primo del casale ad uso civile abitazione e tutte di esclusiva proprietà dell'esecutata.

Si sottolinea che la citata relazione notarile del dott. Alfredo Caiazza del 24.10.2016 descrive arbitrariamente il piano secondo come un appartamento presupponendone un'autonomia di conduzione che, allo stato attuale, non corrisponde al vero.

Il piano secondo non è un'unità abitativa a sé stante.

*RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia, Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." contro ".*

Inoltre, si rileva che il citato atto di compravendita del 17.01.2000 del dott. Alfredo Caiazza non specifica confini tra l'unità immobiliare ai piani terra e primo, con quella di eventuale terzi (presunta dalla ' ) al piano soprastante, tanto meno riferisce di eventuale servitù d'accesso al piano secondo, e che nel caso sarebbe indispensabile.

In ogni caso, sono in evidente contraddizione le tesi della "

che in primis vorrebbe affermare l'esistenza del piano secondo del casale fin da epoca remota e quindi facente parte del Foglio 10, mappale 92/2 168 Sant'Orfeto del catasto fabbricati, e dunque dotato di titolo abilitativo; d'altra parte però vorrebbe presumerne l'autonomia, considerandolo distinto dal citato identificativo catastale, e dunque non compravenduto insieme allo stesso come parte del Foglio 10, mappale 92/2 168; ovvero come fosse un bene immobile identificato ai fabbricati con un'altra particella catastale, peraltro inesistente fino alla regolarizzazione effettuata dal CTU scrivente.

Ulteriore incongruenza delle tesi della ' nel fatto che anche nell'atto di compravendita a rogito del dott. Mario Donati Guerrieri, Notaio in Perugia, del 22.05.1974, registrato a Perugia il 28.5.1974 al n°13492 e trascritto a Perugia il 29.05.1974 al n°8628 del Reg. Part., il piano secondo non è mai nominato espressamente, né catastalmente identificato; anzi l'elenco dei beni compravenduto è sostanzialmente identico a quello nel successivo atto del 2000 del Notaio Caiazza. Si tratterebbe così di dover assumere la (sottointesa) volontà dell'allora cedente nel 1974 di vendere l'intero compendio in suo possesso alla ".

", ivi incluso il piano secondo; e nel contempo, ribaltando questo assunto nel successivo atto di compravendita del 2000, si tratterebbe invece di dover presumere

la (sottointesa) volontà della "....." di non vendere l'intero  
compendio in suo possesso all'esecutata, escluso quindi il piano secondo.

La tesi della "....." è incongruente anche con la domanda  
di concessione in sanatoria per il passaggio da rurale a fabbricato, presentata nel  
1984 al Comune di Perugia dall'esecutata a nome della ditta stessa.

Né risponde al vero, come sostenuto dal consulente di parte nella sua relazione al  
capitolo 4, paragrafo n°7 alla pagina 6, che la trascrizione ipotecaria del 23.05.1986  
ai nn°8856/1468 a rogito del dott. Francesco Alcini, Notaio in Perugia, riferisca di  
*"porzioni (...) con esclusione dell'unità immobiliare in questione, con destinazione  
d'uso "magazzino" ubicata al 2° piano del suddetto fabbricato"*.

La trascrizione non riferisce in alcun passaggio di detta esclusione.

Per quanto sopra riferito, la tesi della "....." non ha alcun  
fondamento tecnico, né supporto documentale, né giustificazione dallo stato di fatto  
dei luoghi, e dunque non può essere accolta.

\* \* \* \* \*

Come nota a margine, lo scrivente riferisce che le caratteristiche costruttive ed i  
materiali usati per edificare il piano secondo risalgono sicuramente almeno agli anni  
ottanta e non sono certamente databili con la prima edificazione del casale. I muri di  
spina verticali sono infatti in laterizio multiforo rifinito ad intonaco; i solai hanno una  
consistenza al carico da far ragionevolmente presupporre il consolidamento con rete  
elettrosaldata fissata alle mura verticali; le porte hanno architravi in cemento e non  
in legno; il lastrico solare è perimetrato da un cordolo in cemento. Trattasi tutte di  
tecniche costruttive e di materiali in uso solo a partire dagli anni settanta in poi.

**- Autorizzazioni amministrative**

Come già ampiamente riferito nelle precedenti Perizie, si conferma che rilascio del titolo abilitativo da parte dell'Autorità comunale competente si rende necessario per il casale identificato come immobile "A" in ragione dei lavori completati in accordo alla concessione edilizia emessa dal Comune di Perugia al n°1886 del 29.11.1984, rilasciata a nome dell'esecutata per la società \_\_\_\_\_ per i danni subiti dal sisma del 29.04.1984 con concessione ai sensi dell'art.4 Legge 28.01.1977 n°10 del Comune di Perugia, L.R. 30/98 ed. 2474; a questa non ha mai fatto seguito la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di rilascio del titolo abilitativo, tanto più che lo stato di fatto del piano primo è differente dagli elaborati progettuali inclusi in detta concessione edilizia. Lo stato di fatto dei luoghi è stato regolarizzato catastalmente dal sottoscritto C.T.U. nell'anno 2012.

Il rilascio del titolo abilitativo è necessario anche per il piano secondo, ad uso civile abitazione in assenza di autorizzazioni in tal senso da parte del Comune di Perugia, essendo stata annullata la concessione edilizia sopra citata; la suddivisione della superficie interna ed il suo uso abitativo si intendono quindi risultato di lavori abusivi, necessitanti di sanabilità ai sensi delle Leggi nn°47/85 e 724/94.

Il rilascio del titolo abilitativo è necessario anche per il piano primo del rurale "A.1", allo stato attuale adibito a civile abitazione in assenza di autorizzazioni in tal senso da parte del Comune di Perugia.

La procedura potrà essere completata, previa autorizzazione del Comune di Perugia da un professionista tecnico incaricato, mediante distinte procedure straordinaria ed ordinarie rispettivamente. La relativa richiesta dovrà includere la certificazione degli impianti di servizio, e la verifica della idoneità statica del piano secondo basata sulle attuali normative vigenti (N.T.C. 2008). La spesa complessiva si aggira intorno ad € 5.000,00.



**- Regolarità catastale**

Riguardo l'immobile "A.1", allo stato attuale accatastato in qualità di rurale graffato al terreno, si fa presente l'obbligo da parte dei titolari di diritti reali sui fabbricati rurali ancora censiti al catasto dei terreni e su quelli che hanno perso i requisiti di ruralità, di dichiararli al catasto dei fabbricati. La spesa prevista si stima intorno ad € 700,00. In particolare, per quelli già censiti al catasto dei terreni il termine è già scaduto al 30.11.2012; la proroga al 31.05.2013 è stata concessa per i soli fabbricati ubicati nei Comuni interessati dagli eventi sismici del maggio 2012. Fra gli altri, devono essere dichiarati al catasto dei fabbricati le costruzioni ancora censite al catasto dei terreni con le destinazioni di fabbricato promiscuo, fabbricato rurale, fabbricato rurale diviso in subalterni, porzione da accertare di fabbricato rurale, porzione di fabbricato rurale e porzione rurale di fabbricato promiscuo.

La regolarizzazione catastale e dei titoli abilitativi dei due manufatti rurali "A.2" e "A.3" dovrà essere effettuata quando essi avranno acquisito le piene funzionalità e fruibilità.

Allo stato odierno dei fatti, il tipo mappale deve essere aggiornato anche a causa della piscina privata scoperta ubicata a sud del casale "A.1" nella corte di pertinenza esclusiva, non indicata; la spesa prevista si aggira intorno ad € 700,00.

Si fa presente inoltre che, in ragione di quanto è stato possibile accertare al C.T.U. scrivente e qui riferito, la rettifica di intestazione relativa al piano secondo del casale "A", in atti il 16.01.2013 all'Agenzia delle Entrate su base dell'atto di compravendita del 1974 non è fondata, e si rende necessaria la rettifica d'intestazione all'esecutata sulla base dell'atto di compravendita del 2000 a rogito Notaio Caiazza.

La spesa prevista per la rettifica è stimata in € 500,00 circa.

\* \* \* \* \*

## **9. CONCLUSIONI**

Le osservazioni sollevate dal Custode Giudiziario geom. Claudio Ceci riguardo della consistenza dei tre lotti delle proprietà in esecuzione sono state accolte; lo scrivente ha di conseguenza rielaborato detti tre lotti, elencandone in dettaglio le particelle sia nella presente integrazione alla perizia, che nell'Ordinanza di Vendita.

Lo scrivente sottolinea che i tre nuovi lotti tengono conto dell'attuale tracciato della *strada vicinale della Cinella* che attraversa le proprietà oggetto di stima, difforme da quanto censito presso il Comune di Perugia. La regolarizzazione dello stato di fatto presenta l'incognita del preventivo assenso di tutti i proprietari dei terreni interessati al sedime della strada, ivi inclusi quelli estranei al procedimento. A tutt'oggi non c'è certezza di detto assenso formale; ciò è riferito anche nell'Ordinanza di Vendita.

In ogni caso, i tre nuovi lotti sono stati elaborati assumendo che l'effettivo odierno tracciato della *strada vicinale della Cinella* sia regolarizzabile, mediante procedura da completarsi presso il Comune di Perugia.

Nella presente integrazione lo scrivente ha inoltre meglio identificato e specificato in dettaglio le caratteristiche dei tre rurali graffiati al terreno di sedime del casale ad uso abitativo "A", ed a questo adiacenti. L'identificazione dei tre rurali sulla porzione di mappa è in effetti incerta, non essendo questi stati trasferiti all'urbano; si allega alla presente anche la planimetria dei luoghi inclusiva dell'identificativo di detti rurali e di un quarto, di cui alla data odierna sussistono solo le fondamenta.

Si conferma l'appartenenza del piano secondo del casale "A" all'esecutata e non alla '...', sulla base delle prove documentali disponibili allo scrivente, e della non rilevanza di quelle presentate dalla stessa società.

Le documentazioni già agli atti e quella resa disponibile dalla società non accertano l'esistenza del secondo piano del casale "A" fin dalla prima edificazione, ma sono

anzi probanti della sua inesistenza, almeno ad uso abitativo, a tutto il 27.10.1977, la data dell'ultima denuncia per variazione d'ufficio redatta dall'Ufficio Erariale Perugia Territorio, successiva al primo accertamento e classamento al catasto fabbricati da parte dell'Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, servizi catastali, del 24.02.1943 alla partita 16295; nel verbale dell'accertamento si elencano soltanto i livelli piano terra e primo del casale in oggetto, e non si riferisce affatto di alcun piano secondo.

La tesi della " " secondo cui il secondo piano del bene immobile "A" non risulterebbe ceduto all'esecutata, in quanto non indicato nell'atto di compravendita notarile a rogito Notaio Caiazza del 2000, non è supportata da prove documentali; detta tesi, che intenderebbe il piano secondo ancora appartenente alla società " " , non ha neppure giustificazione tecnica.

Innanzitutto si precisa che l'atto di compravendita a rogito Notaio Alfredo Caiazza in Perugia del 17.01.2000, rep. n°21399, racc. n°6118, recita all'articolo 2 "precisazioni immobiliari": *"la presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili oggi si trovano, con ogni diritto e garanzia di legge, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, servitù se esistenti, a corpo e non a misura".*

Per le caratteristiche strutturali e funzionali, il piano secondo non è oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune, od all'esercizio di un servizio di interesse comune ex art. 1117 C.C. (ad esempio sede di serbatoi per l'acqua a servizio di tutto l'edificio, o quant'altro), e non ha autonomia di conduzione neppure potenziale.

Al contrario, il piano secondo è senz'altro di pertinenza esclusiva dell'appartamento sottostante, sia quando al grezzo (nell'eventuale ipotesi non comprovabile di soffitta preesistente già alla prima edificazione) assolveva all'esclusiva funzione di deposito,

oppure di isolare e proteggere l'appartamento sottostante dal caldo, dal freddo e dall'umidità tramite la creazione di una camera d'aria; sia quando poi è divenuto un'unità abitativa, pur in assenza delle necessarie autorizzazioni, di dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentire l'uso abitativo, con accesso possibile solo dall'appartamento al piano primo sottostante di proprietà dell'esecutata.

L'accesso al piano secondo è infatti possibile solo e soltanto tramite la scala interna al corpo di fabbrica che lo collega ai piani primo e terra, porzioni di fabbricato tutti di esclusiva proprietà dell'esecutata; dunque l'area del piano secondo è di pertinenza esclusiva dell'abitazione ai piani primo e terra, di proprietà dell'esecutata.

Questo orientamento è consolidato in giurisprudenza anche dalle varie sentenze di Cassazione a riguardo; l'appartenenza dell'ultimo piano di un edificio si determina sulla base del titolo e/o, in sua mancanza, sulla base della funzione al quale esso è destinato in concreto. Nel caso in oggetto, il piano secondo non ha autonomia di conduzione, e dunque non può essere considerato una proprietà a sé stante.

Si precisa inoltre che, allo stato dei fatti, l'uso abitativo del piano secondo costituisce un indubbio abuso edilizio in mancanza di certificato di agibilità ed abitabilità peraltro mai richiesto alla fine dei lavori di trasformazione da rurale ad abitativo, autorizzati dal Comune di Perugia nel 1984, ma poi revocati nel 1988 su richiesta dell'allora proprietà per sopravvenuti motivi economici.

Per quanto sopra riferito, la tesi della " " non ha alcun fondamento tecnico, né supporto documentale, né giustificazione dallo stato di fatto dei luoghi, e dunque non può essere accolta.

Si fa presente inoltre che, in ragione di quanto è stato possibile accertare al C.T.U. scrivente e qui riferito, la rettifica di intestazione relativa al piano secondo del casale "A", in atti il 16.01.2013 all'Agenzia delle Entrate su base dell'atto di compravendita

del 1974 non è fondata, e si rende necessaria la rettifica d'intestazione all'esecutata sulla base dell'atto di compravendita del 2000 a rogito Notaio Alfredo Caiazza. Tanto dovevasi riferire dal sottoscritto C.T.U., in riferimento all'incarico conferitogli.

\* \* \* \* \*

**Allegati che fanno parte integrante della Relazione Peritale:**

1. P.E.C. richiamo C.T.U del 11.11.2016;
2. Relazione del Custode Giudiziario, geom. Claudio Ceci, del 03.10.2016;
3. Verbale di udienza dell'Ill.ma G.E. Arianna De Martino del 15.12.2016, inviata via P.E.C. allo scrivente;
4. Autorizzazione alla proroga del deposito della relazione del 27.01.2017;
5. Autorizzazione alla proroga del deposito della relazione del 22.02.2017;
6. Richiesta accesso agli atti al Comune di Perugia del 01.02.2017;
7. E-mail dal Comune di Perugia del 22.03.2017 di disponibilità del fascicolo;
8. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, visura per soggetto (esecutata) del 15.11.2016;
9. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, catasto fabbricati e terreni del Comune di Perugia, visura storica dei beni immobili in esecuzione del 15.11.2016; 30.12.2016 e 31.01.2017;
10. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catastali, Comune di Perugia, porzione della mappa Foglio 10, part. 92;
11. Planimetria lotti "1" e "2";
12. Planimetria lotti "2" e "3";

RICHIAMO alla E.I. n°120/11 del R.G.Es. Tribunale di Perugia, Sezione Esecuzioni Immobiliari  
"MPS Gestione Crediti Banca S.p.A." contro "

13. E-mail del 07.12.2016 dal Comune di Perugia, Settore Governo e sviluppo del territorio e dell'economia, U.O. mobilità ed infrastrutture; foto satellitare dello stato di fatto del Foglio 10, part. 92;
14. Planimetria dei due tracciati della strada vicinale della Cinella;
15. Google Maps, veduta del cancello d'ingresso alla vecchia strada vicinale;
16. Accertamento e classamento al catasto fabbricati del 24.02.1943, alla partita 16295, dell'Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, servizi catastali.

\* \* \* \* \*

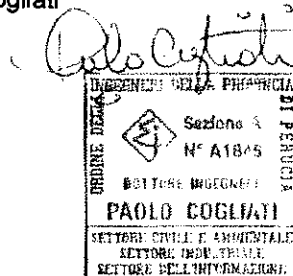
**La presente Relazione di Stima si compone di:**

- pagine dattiloscritte: n°42;
- allegati: n°16 .

In fede, il C.T.U. incaricato

dott. Ing. Paolo Cogliati

Perugia, 29.03.2017



Deposito  
15/06/14

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA  
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari  
Nella procedura esecutiva n. 211/2013 R.G. Es.

Depositato in Cancelleria  
il 15/06/14  
Il Cancelliere

promossa da  
**BANCA DELLE MARCHE S.p.a.**  
(Avv. Antonio Coaccioli)

contro

-----  
=====

**PERIZIA DI STIMA**

=====

Illustrissimo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Arianna De Martino; nel procedimento immobiliare promosso da Banca delle Marche S.p.a., esecutante rappresentata dall'Avv. Antonio Coaccioli, contro  
-----  
esecutata, la S.V., con ordinanza del 04 marzo 2014, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Marco Pauselli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia con il numero A694 e con studio in Via della Primula n. 22 a Perugia, quale Consulente Tecnico d'Ufficio.

Accettato l'incarico, il sottoscritto in data 10 giugno 2014, alle ore 9,00 e seguenti, prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva i seguenti quesiti tecnici:

**PROVEDA PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, A  
CONTROLLARE LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° C.P.C., SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI O INIDONEI;

SUCCESSIVAMENTE PROVVEDA:

- I. ALL'ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SECONDO LE RISULTANZE DEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI, COMPRESIVA DEI CONFINI, E DELL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, EVIDENZIANDO L'EVENTUALE NON CORRISPONDENZA DELLE CERTIFICAZIONI CATASTALI AI DATI INDICATI NELL'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 C.F. 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



ZIONE 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 AD ESSA AFFERENTI; 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 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 DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA, VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO ARTISTICO), E DI QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA PROCEDURA OVVERO RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, DIFFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIE, DIFFORMITÀ CATASTALI);

6. A FORNIRE ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE, CONCERNENTI:

- L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (ES. SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE);
- 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

(DATA, NOTAIO, DATA E NUMERO DI REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE), E CIÒ ANCHE SULLA SCORTA DELLA EVENTUALE RELAZIONE NOTARILE PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE;

8. ALLA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA. IN CASO DI ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, AD INDICARE L'EVENTUALE SANABILITÀ AI SENSI DELLE LEGGI NN. 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 REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, ALLEGANDO ALLA

RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE;

10.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, PAVIMENTAZIONI, PORTA D'INGRESSO, SCALE INTERNE, IMPIANTO

ELETTRICO, IMPIANTO IDRICO, IMPIANTO TERMICO ECC.) PRECISANDO PER CIASCUN ELEMENTO L'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE E PER GLI IMPIANTI, LA LORO RISPONDENZA ALLA VIGENTE NORMATIVA E IN CASO CONTRARIO, I COSTI NECESSARI AL LORO ADEGUAMENTO; AD INDICARE ALTRESÌ LE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI (ES. POSTI AUTO COMUNI, GIARDINO ECC.);

11. AD ACCERTARE, CON ADEGUATA MOTIVAZIONE, IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO, ANCHE IN RELAZIONE AD EVENTUALE INCIDENZA SUL VALORE DELLO STESSO DELLA CONDIZIONE DI REGOLARITÀ (O MENO) AMMINISTRATIVA, E DI STATO LIBERO O MENO ESPONENDO ALTRESÌ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA 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 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;

12. AD INDIVIDUARE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA INDIVISA, 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, BOZZA DI ORDINANZA DI DIVISIONE SECONDO IL MODELLO REPERIBILE IN CANCELLERIA;

13. AD ALLEGARE A CIASCUNA RELAZIONE DI STIMA

DUE FOTOGRAFIE ESTERNE DEL BENE E ALMENO DUE INTERNE, NONCHÉ LA PLANIMETRIA DEL BENE, VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O LICENZA EDILIZIA E ATTI DI SANATORIA, IL CERTIFICATO DI DEFINITA VALUTAZIONE E LA RESTANTE DOCUMENTAZIONE NECESSARIA, INTEGRANDO, SE DEL CASO, QUELLA PREDISPOSTA DAL CREDITORE; IN PARTICOLARE, A DEPOSITARE, OVE NON IN ATTI, COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE E COPIA DELL'EVENTUALE CONTRATTO DI LOCAZIONE E VERBALE DELLE DICHIARAZIONI DEL TERZO OCCUPANTE;

14. AD INVIARE, CONTESTUALMENTE AL DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CANCELLERIA, E COMUNQUE ALMENO QUARANTACINQUE GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA, UNA 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'IM-



MOBILE, E AD AVVERTIRE IL GIUDICE ED IL CREDITORE PROCEDENTE, 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.

Il Sig. Giudice assegnava al C.T.U. termine sino a 45 giorni prima della prossima udienza per il deposito presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzioni della relazione scritta, di una bozza di ordinanza di vendita e di floppy-disk o cd-rom (contrassegnati con numero della procedura) e per l'invio delle copie alle parti.

Il Floppy - disk o il cd-rom dovranno comprendere:

- a) un file denominato "Perizia" (in formato word) contenente la relazione peritale, nonché bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati per ciascun lotto i seguenti dati: la

corretta ed attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza di eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione),

b) nr. 4 file di fotografie dell'immobile (2 scatti dall'esterno e 2 scatti dall'interno);

disponeva altresì che il C.T.U. intervenga all'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita nel caso di invio di note da parte dei creditori o del debitore, per rendere i necessari chiarimenti ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. senza ulteriore avviso della cancelleria.

Autorizzava il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile) in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio acquisendone copia semplice, non trovando applicazione nel caso

di specie i limiti di cui alla L. 31 dicembre 1996 n. 675 come modificata; autorizzava altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato.

Autorizzava altresì il C.T.U. al ritiro della documentazione tecnica presente agli atti.

=====

Accertata la completezza della documentazione prodotta in atti ai sensi dell'art. 567 C.p.c., così come modificato dalla legge 03 agosto 1998 n. 302, il sottoscritto convocava l'esecutata per il giorno 12 agosto 2014, alle ore 09,00, presso gli immobili pignorati (Comune di Perugia, località S. Orfeto, Strada della Cineilla n. 13).

Il giorno 12 agosto 2014, nel luogo e nell'ora stabiliti, nessuno era presente.

Dopo ulteriore convocazione, il giorno 20 agosto 2014, alle ore 15,00, alla presenza della \_\_\_\_\_ e del marito, Sig. \_\_\_\_\_ le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio.

Lo scrivente provvedeva all'identificazione dell'immobile, ai rilievi planimetrici, nonché alla raccolta di una documentazione fotografica e dei dati utili alla stima.

Lo scrivente aveva già eseguito le visure catastali per le indagini circa l'esatta individuazione delle proprietà.

Le indagini proseguivano poi all'Agenzia delle Entrate di

Perugia (servizio pubblicità immobiliare) per l'accertamento dei gravami, e quindi, presso gli uffici competenti del Comune di Perugia per verificare l'esistenza di autorizzazioni edilizie, certificato di abitabilità, nonché di eventuali pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi nn. 47/1985 e 724/94 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

All'ufficio anagrafe dello stesso Comune è stato richiesto il certificato di residenza storico.

Da esso è risultato che l'esecutata risiede a Perugia ed abita in edificio diverso da quello pignorato (Str. Della Cinella n. 13).

Elaborati i dati estimativi raccolti sul luogo in ordine anche all'andamento di mercato in materia di compravendita di immobili nella zona in questione e nei suoi dintorni; lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere, qui di seguito, tanto il risultato delle indagini allo scopo compiute, quanto la procedura di valutazione, nella seguente relazione peritale.

In essa, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, si ritiene opportuno trattare gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, distinguendo la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- **Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.**
- **Cap. n. 2 – Descrizione.**
- **Cap. n. 3 – Coerenze.**
- **Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.**
- **Cap. n. 5 – Gravami.**

• **Cap. n. 6 – Formazione dei lotti.**

• **Cap. n. 7 – Valutazione.**

come qui di seguito:

=====

**RELAZIONE PERITALE**

=====

**1. Cap. n. 1 – Individuazione toponomastica e catastale.**

Gli immobili sottoposti a pignoramento ed esaminati nel presente elaborato peritale, di proprietà dell'esecutata sono ubicati in comune di Perugia (PG), in località S. Orfeto e sono individuati con il civico n. 6 della Strada della Cinella.

Si tratta di un complesso ricettivo che si articola su più edifici con terreno circostante nel quale sono presenti una piscina, un campo da calcetto ed uno per il gioco delle bocce. Il tutto completamente recintato e con due cancelli per l'accesso carrabile.

o o o o o o o o o o o o o o o o

**All'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia,  
Servizi Catastali,** la proprietà di cui sopra, che è intestata alla

nata

) il

, codice fiscale

(proprietaria per l'intero), è individuata come qui di seguito:

**Catasto Fabbricati di Perugia**

• **Fog. n. 19 part. n. 8** - (opificio)

Località S. Orfeto – La Cinella, piani terra e primo, categoria D/10 e rendita di €. 7.509,28.

Dati derivanti da denuncia di variazione del 13 giugno 2000 n. 37.957 (prot. n. 170.650), presentata per rettifica di precedente D.V..

• **Fog. n. 19 part. n. 6** - (opificio)

Strada Sant'Orfeto, piano terra, categoria D/10 e rendita di €. 2.026,00.

Dati derivanti da denuncia di variazione del 12 giugno 2013 n. 17.267 (prot. n. PG0110300), presentata per “bonifica identificativo Catastale”.

**Catasto Terreni di Perugia**

• **Fog. n. 19 part. n. 5**

Qualità di pascolo arborato, classe 1°, superficie di are 04.40, reddito dominicale di €. 0,41 e reddito agrario di €. 0,33.

• **Fog. n. 19 part. n. 6**

Qualità di ente urbano, superficie di are 13.60, privo di redditi.

• **Fog. n. 19 part. n. 7**

Qualità di seminativo arborato, classe 1°, superficie di are 42.30, reddito dominicale di €. 41,51 e reddito agrario di €. 24,03.

• **Fog. n. 19 part. n. 8**

Qualità di ente urbano, superficie di are 12.60, privo di redditi.

• Fog. n. 19 part. n. 9

Qualità di seminativo, classe 1°, superficie di are 07.10, reddito dominicale di €. 6,97 e reddito agrario di €. 4,03.

• Fog. n. 19 part. n. 10

Qualità di bosco alto, classe 1°, superficie di are 04.40, reddito dominicale di €. 0,91 e reddito agrario di €. 0,09.

L'attuale intestazione catastale in quanto l'esecutata, \_\_\_\_\_, acquisisce la proprietà con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Alfredo Caiazza di Perugia in data 17 gennaio 2000, rep. n. 21.399, trascritto a Perugia il 20 gennaio 2000 al n. 1.008 di formalità.

Il precedente proprietario era la Società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ che a sua volta, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Donati Guerrieri di Perugia in data 22 maggio 1974, rep. n. 115.075, trascritto a Perugia il 29 maggio 1974 al n. 6.724, aveva acquistato, in maggiore consistenza, dal Sig. \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

LA VOLTURA È STATA REGOLARMENTE ESEGUITA.

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

• **Cap. n. 2 – Descrizione.**

I beni di proprietà dell'esecutata sono rappresentati dalla quota intera di una struttura ricettiva (agriturismo) su due edifici, in area completamente recintata con attrezzature per lo "svago" degli ospiti, in Agro di Sant'Orfeto,

nella piana alluvionale del fiume Tevere, in sinistra idrografica.

L'area è collegata mediante la Str. Vic. della Cinella, in parte a fondo asfaltato, alla Frazione Sant'Orfeto e mediante la S.S. Tiberina 3 bis, che in pratica attraversa il nucleo urbano di Sant'Orfeto, si collega rispettivamente a nord con la Frazione di Pierantonio ed a sud con quella di Resina.

L'attività ricettiva si sviluppa su tre appartamenti nell'edificio principale e su tre camere poste in edificio autonomo nelle immediate vicinanze di quello principale; il fabbricato adibito ad attività ricettiva vera e propria è dotato di ampia cucina con annessa sala di distribuzione pasti per circa trenta persone, dispensa e servizi, locale adibito alla vendita di prodotti aziendali; oltre ad una piscina 12,00 x 25,00 con impianto idromassaggio, campo di calcetto e bocce.

Il complesso agrituristico è denominato “

L'edificio principale che si articola su due piani fuori terra collegati da una scala interna e da una esterna, è stato realizzato con struttura portante in muratura mista di pietrame e mattoni esternamente per la gran parte intonacata con alcuni elementi “decorativi” lasciati a faccia a vista (archi e riquadrature delle finestre a piano terra).

I solai orizzontali sono in latero-cemento salvo il soffitto del salone ristorazione che è in legno; la copertura è di tipo a capanna con manto in tegolicoppo, canali e discendenti in



lamiera.

Gli infissi di finestra sono stati realizzati in legno verniciato con vetri termici) salvo per l'annesso che presenta infissi in legno con scuri.

L'accesso ai tre appartamenti posti al piano primo avviene attraverso una scala interna e una scala esterna. Con la scala esterna parte su portico si accede all'appartamento posto a sud costituito da soggiorno, cucina, due camere e bagno. Attraverso la scala interna si accede ai due appartamenti posti a nord-est. Salendo la scala, l'appartamento di sinistra è composto da cucina-pranzo, due camere e bagno, così pure l'appartamento di destra.

Al piano terra si accede all'ingresso e alla zona cucina, dispensa spogliatoio e wc attraverso un portico, che contrariamente a quanto riportato nei grafici allegato è stato chiuso senza autorizzazioni, per accedere all'altro lato alla zona somministrazione pasti e zona servizi igienici. Il locale ubicato a fianco dell'ingresso catastalmente destinato a cantina e accessibile solamente dall'esterno è usato come studio.

L'edificio di pertinenza dell'edificio principale è costruito con una struttura in muratura di pietrame e laterizio parte in vista ad un solo piano con la copertura in laterocento a due pendenze. I canali e discendenti sono in lamiera zincata. E' costituito da n. 3 camere con accesso dall'esterno con rispettivi bagni interni alle camere, da un locale di vendita prodotti agricoli sempre con

accesso dall'esterno e dai servizi igienici e spogliatoi uomini e donne data la vicinanza delle attrezzature sportive e piscina.

Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che i pavimenti sono in monocottura salvo il pavimento delle zone destinate a ristorazione che sono in cotto di laterizio; sono invece in ceramica quelli dei bagni; il battiscopa è in legno; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice a tempera in tutti i locali, tranne che nei servizi igienici e nelle cucine, dove le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica forte.

Gli infissi di porta sono in legno tamburato naturale.

Le caratteristiche tecniche ed architettoniche proprie dell'edificio, sono qualitativamente rispondenti a quelle dell'insediamento di tipo ricettivo, con la presenza di negozi di prima necessità, quali generi alimentari, bar, macelleria, ecc..., ubicati non nelle immediate vicinanze e quindi raggiungibili con l'ausilio di mezzi privati.

Al momento del sopralluogo il complesso non è occupato da nessuno.

La struttura principale, quella pertinenziale e tutte quelle collaterali, non sono in uso da alcuni anni e quindi tutte le utenze non sono attive. Per tale motivo non è stato possibile verificare l'efficienza dei vari impianti presenti. Dall'esame visivo sembrerebbe che essi possano garantire il loro funzionamento, e che sono stati comunque realizzati nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza; in particolare si precisa che

l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia posizionata nelle cucine ed alimentate a gas GPL su bombolone esterno e con caloriferi costituiti da ventilcovettori.

Lo smaltimento delle acque nere provenienti dai fabbricati avviene per sub-irrigazione mediante precedente trattamento su due fosse Imhoff.

Nell'area è presente un pozzo artesiano.

I beni pignorati non fanno parte di un complesso condominiale.

L'area pignorata è intersecata da un tratto della strada vicinale della Cinella; strada che nella realtà dei luoghi non esiste più, ma che catastalmente è ancora presente in cartografia tra le strade demaniali perché mai formalizzata al Comune di Perugia la richiesta di cessazione, sul tratto specifico, del gravame di uso pubblico (sdemanializzazione).

La proprietà del tratto di strada, che è compreso tutto all'interno dell'area delimitata da recinzione, dopo la procedura di sdemanializzazione, diverrà formalmente di proprietà dell'esecutata, ma, pur se frazionata e con un suo numero identificativo di particella, non potrà essere presa in considerazione ai fini valutativi in quanto non compresa tra quelle pignorate.

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

• **Cap. n. 3 – Coerenze.**

La proprietà (edifici e terreno a loro circostante – forma quasi triangolare) confina con fosso della

Cinella, fosso Noce Campana, eredi d'altra proprietà dell'esecutata; salvo se altri.

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

• **Cap. n. 4 – Regolarità edilizie.**

Dagli accertamenti fatti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Perugia si è potuto accertare che per l'edificio principale (Catasto Fabbricati nel foglio n. 19 con il numero di particella 8 – civico n. 6 della Strada della Cinella) non si è rintracciato il primario titolo autorizzativo (con buona probabilità realizzato in epoche precedenti al 01 settembre 1967).

Per ristrutturazione di edificio agricolo danneggiato dal sisma del 29 aprile 1984, è stata rilasciata la Concessione a Costruire n. 2107 del 14 settembre 1993, pratica n. 3214 (parere favorevole espresso dalla commissione edilizia nella seduta del 07 aprile 1993).

Per l'esecuzione di alcune varianti e completamento di edificio adibito ad attività di agriturismo (intervento parte a sanatoria) è stata rilasciata la Concessione a Costruire n. 789 del 01 giugno 2000 (parere favorevole espresso dalla commissione edilizia integrata nella seduta del 10 aprile 2000), pratica n. 785/B.

Per l'annesso (Catasto Fabbricati nel foglio n. 19 con il numero di particella 6) è stata presentata denuncia di inizio attività in data 28 febbraio n. 2002, prot. n. 0021810, pratica n. 752/B ed avente ad oggetto opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per il successivo cambio di destinazione d'uso senza opere, da annesso agricolo a camere, servizi e vendita prodotti agricoli è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 272 del 14 marzo 2006, pratica n. 3256/B.

Per la sistemazione di area limitrofa all'agriturismo (realizzazione di campo di calcetto, pallaio per il gioco delle bocce e piscina), è stata presentata denuncia di inizio attività in data 28 febbraio n. 2002, prot. n. 0021814, pratica n. 753/B.

Il certificato di agibilità per l'edificio principale (Catasto Fabbricati nel foglio n. 19 con il numero di particella 8 - civico n. 6 della Strada della Cinella) è stato rilasciato in data 21 luglio 2000 con il n. 214. Nessun certificato di agibilità è stato rilasciato per il secondo edificio (ex annesso) e per la piscina.

Dal raffronto tra i grafici depositati presso l'Amministrazione Comunale in allegato ai titoli autorizzativi e lo stato dei luoghi, è emerso che nell'edificio principale è stato "tamponato" il portico di piano terra con conseguente aumento di volumetria.

Nessuna difformità è stata rilevata per quanto concerne l'ex annesso.

Non è stata rilasciata alcuna autorizzazione per la realizzazione della recinzione.

Nell'area esterna sono presenti, in totale assenti di titolo autorizzativo, un manufatto in pietra e laterizio con copertura in legno aggettante dalla muratura in modo da formare una zona protetta, per la somministrazione di bevande (tipo bar) di

dimensioni mt 3.90 x mt 3.50.

Dei due sistemi di sub-irrigazione e del pozzo artesiano non sono state rintracciate le prescritte autorizzazioni.

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

• **Cap. n. 5 – Gravami.**

L'indagine, fatta presso l'Agenzia del Territorio (servizio pubblicità immobiliare) della provincia di Perugia, con registri aggiornati alla data del 12 agosto 2014 per le trascrizioni e per le iscrizioni, ha evidenziato quanto segue:

• **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Verbale di pignoramento immobili a favore di Banca delle Marche S.p.a., trascritto al n. 8.790 di formalità il 24 maggio 2013 per il credito della somma di €. 273.142,22 oltre interessi e spese.

1. **Iscrizioni ipotecarie**

1. Ipoteca volontaria in garanzia della somma di L. 400.000.000, a favore di Cassa di Risparmio di Jesi S.p.a., trascritta al n. 2.565 di formalità il 31 agosto 1995 (contro

2. Ipoteca volontaria in garanzia della somma di L. 100.000.000, a favore di Banca delle Marche S.p.a., trascritta al n. 2.422 di formalità il 07 maggio 1999 (contro

3. Ipoteca volontaria in garanzia della somma di €. 360.000,00, a favore di Mediocredito Fondiario

Centroitalia S.p.a, trascritta al n. 3.755 di formalità il 16 giugno 2003 (contro ... a).

4. Ipoteca volontaria in garanzia della somma di €. 190.000,00, a favore di Banca delle Marche S.p.a, trascritta al n. 915 di formalità il 01 febbraio 2007 (contro ...).

5. Ipoteca legale in garanzia della somma di €. 127.467,82, a favore di Equitalia Perugia S.p.a, trascritta al n. 6.877 di formalità il 03 novembre 2008 (contro ...).

6. Ipoteca legale in garanzia della somma di €. 41.294,26, a favore di Equitalia Perugia S.p.a, trascritta al n. 7.040 di formalità il 11 novembre 2009 (contro ...).

\* \* \* \* \*

• **Cap. n. 6 – Formazione dei lotti.**

Dopo aver attentamente esaminato i beni immobili in oggetto, allo scopo di facilitarne l'alienazione e di ottenere il maggior realizzo possibile, si è ritenuto opportuno

**FORMARE UN LOTTO UNICO.**

\* \* \* \* \*

• **Cap. n. 7 – Valutazione.**

Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale degli immobili in esame adottando il criterio di stima per

"comparazione"; parametro scelto il metro quadrato di superficie utile per l'edificato ed il metro quadrato di superficie catastale per i terreni.

In pratica la proprietà pignorata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti valutazioni e/o compravendite.

Le indagini sono stata svolta consultando Agenzie Immobiliari, Studi Notarili, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata "serietà" ed affidabilità, presenti, e/o che operano, nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

I dati raccolti sono stati anche confrontati e rapportati con quelli pubblicati nel "bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria" ed accertati presso la borsa immobiliare (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni).

Dal momento che i parametri tecnici definiti sono frutto di rilievo sommario e fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle planimetrie catastali (riscontrata tutte sostanzialmente corrette), le valutazioni dei beni vanno considerate a corpo e non a misura.

Si è tenuto altresì conto dei costi attuali di costruzione, di quelli delle aree, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e dei costi necessari per sanare gli abusi edilizi, giungendo alle seguenti conclusioni:



### LOTTO UNICO

|                                     |                  |                     |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|
| • Appartamento al piano primo       |                  |                     |
| mq. 272,00 x 1.350,00 =             |                  | €.367.200,00        |
| • Terrazzi al piano primo           |                  |                     |
| mq. 92,00 x 340,00 =                |                  | €. 31.280,00        |
| • Fondo al piano primo sottostrada  |                  |                     |
| mq. 14,10 x 480,00 =                |                  | €. 6.768,00         |
| • Garage al piano primo sottostrada |                  |                     |
| mq. 15,50 x 405,00 =                |                  | €. 6.277,50         |
|                                     | Per un totale di | <u>€.401.525,50</u> |

Tale valore, arrotondato ad €. 401.000,00 (euro quattroccentounomila/00), rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato.

Il compendio immobiliare è stato stimato ad un valore non superiore al valore di mercato. Pertanto tale valore è pari all'importo al quale il lotto verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Dal momento che la proprietà è tutta nella disponibilità dell'esecutata, ai fini delle valutazioni, si è considerata come se fosse libera.

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

Io, Dott. Ing. Marco Pauselli, ritengo con la presente relazione, che si compone di numero ventisette pagine dattiloscritte e parte della ventottesima (oltre agli allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto.

Si resta in ogni caso a disposizione del Sig. Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento ritenga necessario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia 09 marzo 2015

il c.t.u.

Dott. Ing. Marco Pauselli

