

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

nella ES. IMM. n. 125/2022 R.G. Es. riunita alla ES. IMM. n. 51/2021 R.G.

promossa da:

DOVALUE SPA per BCC NPL SRL

AVV. LUCA PATALINI

contro

CONTUMACE

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

**Dr. SSA SARA FIORONI,**

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista nominato CTU con provvedimento del 13/09/2022, nelle Esecuzioni immobiliari riunite in epigrafe, veniva invitato rispondere ai quesiti tecnici, di cui l'ordinanza del 17/06/2021 (Procedura n. 51/2021 R.G.E.I.).

Ed in particolare:

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

*2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunicati alle parti a mezzo posta , e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

*3) provveda quindi*

*- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la*

natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

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

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

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

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

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

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

b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

d. eventuali cause in corso

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di

*esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;*

*- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

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

*- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

*- che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

*- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o*

*meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.*

*- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

*- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

*- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso.*

*- riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*

*- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;*

## OPERAZIONI PERITALI

- accettato l'incarico, lo scrivente, così come indicato dal quesito al punto 1, ha dapprima provveduto ad esaminare il fascicolo, con particolare riferimento alla presenza e completezza della documentazione depositata e precisamente:
  - ✓ circa i **documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c.** sono presenti nel fascicolo telematico l'istanza di vendita depositata in data 11/07/2022 e, nei termini previsti, in data 06/09/2022, la certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
  - ✓ circa i **documenti di cui all'art. 498 co. 2 c .p.c. si fa presente che, a seguito di contatti per vie brevi con il Legale del Creditore Procedente**, sono stati accertati e successivamente riscontrati nel fascicolo telematico;
  - ✓ relativamente invece ai **documenti di cui all'art. 599 co. 2 c. p. c.** per i Comproprietari non Esecutati, non avendo avuto riscontro nel fascicolo telematico e nella relazione notarile, circa i Soggetti, gli atti di provenienza e le eventuali trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, si inviava comunicazione via pec al Legale del Creditore Procedente nella quale si chiedevano chiarimenti sia in merito alla notifica dell'avviso ex art. 599 co. 2 c.p.c. e gli accertamenti di cui sopra, con eventuale integrazione della relazione notarile. A tale comunicazione, il Legale precisava, con comunicazione via pec che erano in corso le notifiche ex art. 599 c.p.c. alle Comproprietarie, invitando lo scrivente C.T.U. a provvedere alle verifiche dei titoli di provenienza, alle iscrizioni e trascrizioni a carico dei Comproprietari non Esecutati sulla p.lla oggetto di estensione di pignoramento.

**(Allegato n. 1: Corrispondenza intercorsa via pec con il Legale del Creditore);**

- ✓ nei termini fissati dal quesito, in data 22/09/2022 alle ore 16:00 come comunicato formalmente alle Parti **(Allegato n. 2: Convocazione formale inizio operazioni peritali per il 22/09/2022)**, lo scrivente iniziava le operazioni peritali, presso il proprio studio, in Perugia.

Le racc. a/r con ricevuta di consegna inoltrate alla \_\_\_\_\_, Debitrice Esecutata, venivano riconsegnate allo scrivente, per compiuta giacenza. Nessuno presenziava alle operazioni peritali.

In quella sede si verificavano preliminarmente l'atto di pignoramento e la relazione notarile con l'esame dei beni estrapolati su base catastale.

- in data 11/11/2022 si inviava per racc. a/r con ricevuta di consegna alla Debitrice Esecutata \_\_\_\_\_ e per mezzo di pec ai Legali del Creditore Procedente e del Creditore Intervenuto, oltre che al Custode Giudiziario IVG, comunicazione di accesso presso la corte pignorata posta in Paciano, in Vocabolo Poderaccio Basso, n. 15 fissato per la data del 17/11/2021 alle ore 15:30. Le racc. a/r inoltrate venivano regolarmente consegnate. **(Allegato n. 3: Convocazione formale per accesso in loco);**
- Alla data prevista, alla presenza del Delegato IVG Dr. Fabrizio Cetra, si prendeva atto che nessuno presenziava all'appuntamento. In quella circostanza, si rilevavano la destinazione e lo stato del bene pignorato, rappresentato da corte pertinenziale e condominiale del fabbricato abitativo, illustrando il tutto con servizio fotografico illustrativo. **(Allegato n. 4: Verbale di accesso redatto dall'IVG del 17/11/2022);**

Pertanto,

- verificata la **completezza dei documenti** in atti;
- presa visione dello stato attuale dell'area pignorata;
- verificato l'atto di provenienza, precedentemente acquisito;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico del bene e del Debitore Esecutato e dei Comproprietari non Esecutati;

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

### **RELAZIONE FERITALE**

che si articola come qui di seguito.

#### **1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:**

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del **certificato notarile datato 02/09/2022** a firma del Notaio Dr.ssa Giulia Messina Vitrano e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo e per particella pignorata si rileva quanto di seguito:

#### **BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:**

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 27/05/2022 rep. 2094 trascritto in data 30/08/2022 al n. part. 18368, si evince quanto di seguito riportato:

*"...voler sottoporre ad esecuzione forzata il diritto di proprietà di cui la **.....**  
**.....** nata **.....**, e residente in **.....**  
**.....** risulta intestataria nella misura di ½ sul seguente*

*bene immobile:*

*1. Immobile sito in Comune di Paciano e censito al Nuovo Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 9, particella 57, cat. T, 1 are 60 centiare.*

*Il tutto oltre alle relative ragioni, accessioni e pertinenze.”*

**I dati inseriti nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione sono corretti sia in riferimento al diritto di proprietà che a quelli identificativi catastali dell'immobile.**

Il bene, oggetto della presente, relativamente ai soli diritti pari a 12/24 (1/2), ha subito i seguenti passaggi di proprietà, desunti dal certificato notarile e conseguenti atti:

- è pervenuto, per la quota pari ad 1/2 alla \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ con atto di compravendita a rogito del Notaio Dr. Francesco Previti del 30/03/2009 rep. 88931/15669, trascritto a Perugia in data 07/04/2009 al n. part. 6592 (**Allegato n. 5: Atto di compravendita del 30/03/2009 rep. 88931**);
- Alla \_\_\_\_\_ sopra generalizzata l'u. i. era pervenuta la quota pari ad 1/2, per successione del Sig. \_\_\_\_\_ o, nato a \_\_\_\_\_ e in data \_\_\_\_\_, deceduto in data 22/04/2006, con dichiarazione di successione presentata a Roma in data 12/04/2007, al n. 17 vol. 529, trascritta a Perugia in data 24 novembre 2007 al n. part. 21.897 con accettazione tacita trascritta a Perugia in data 07 aprile 2009 al n. part. 6591, successione devoluta per legge;
- Al Sig. \_\_\_\_\_ lo, sopra generalizzato l'u.i. per la quota di 1/4 era pervenuta per successione legittima della Sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ deceduta in data 14 febbraio 2004, con



cui si somma il diritto di usufrutto pari ad  $\frac{1}{8}$  ed al \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà  
pari ad  $\frac{1}{8}$  ed alla piena proprietà di  $\frac{1}{8}$ , oltre ai restanti diritti in capo ai \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ i pari ad  $\frac{1}{4}$  ciascuno (n.b.: si fa presente che nella  
nota di trascrizione si parla di diritti di  $\frac{1}{2}$  anziché quelli pari ad  $\frac{1}{4}$ );

- con la morte del Sig. \_\_\_\_\_ no deceduto in data 29/09/1987 per Denuncia di  
Successione trascritta presso la Conservatoria di Perugia in data 27/10/1996 al n.  
10067 di formalità, i proporzionali diritti di comproprietà sono stati ripartiti ai Sig.ri

\_\_\_\_\_ )  
( $\frac{2}{24}$ ),

\_\_\_\_\_ ) ( $\frac{1}{24}$ ) e \_\_\_\_\_

( $\frac{1}{24}$ ), oltre ai restanti diritti in capo ai \_\_\_\_\_ per la nuda  
proprietà pari ad  $\frac{1}{8}$  ed alla piena proprietà di  $\frac{1}{8}$ , \_\_\_\_\_, sopra  
generalizzata in ragione di  $\frac{1}{4}$  (diritti acquisiti in precedenza) a cui si somma il diritto  
di usufrutto pari ad  $\frac{1}{8}$  \_\_\_\_\_ pari ad  $\frac{1}{4}$  e  $\frac{2}{24}$  (n.b.: si fa presente che  
nella nota di trascrizione viene riportata in maniera errata la ripartizione dei diritti del  
De Cuius);

- con la morte della Sig.ra \_\_\_\_\_ deceduta in data 17/10/1992 per Denuncia  
di Successione trascritta presso la Conservatoria di Perugia in data 05/10/2010 al n.  
16246 di formalità, i proporzionali diritti di comproprietà sono stati ripartiti ai Sig.ri

\_\_\_\_\_ in ragione di  $\frac{4}{24}$  a cui si sommano i precedenti diritti pari a  $\frac{2}{24}$ ,

\_\_\_\_\_ in ragione di  $\frac{2}{24}$  a cui si sommano i precedenti diritti pari a  $\frac{1}{24}$ , e

\_\_\_\_\_ a in ragione di  $\frac{2}{24}$  a cui si sommano i precedenti diritti pari a  $\frac{1}{24}$ ,

- oltre ai restanti diritti in capo ai Sig.ri \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà pari ad 1/8 ed alla piena proprietà di 1/8, \_\_\_\_\_ sopra generalizzata in ragione di 1/4 (diritti acquisiti in precedenza) a cui si somma il diritto di usufrutto pari ad 1/8;
- con la morte della Sig.ra \_\_\_\_\_a deceduta in data 14/12/2004 per Denuncia di Successione trascritta presso la Conservatoria di Perugia in data 04/02/2006 al n. 2501 di formalità, i proporzionali diritti di comproprietà sono stati ripartiti al Sig. \_\_\_\_\_ che pertanto diveniva pieno proprietario per la quota di 2/8 a cui si somma la quota di 1/4, oltre ai restanti diritti in capo ai Sig.ri \_\_\_\_\_ in ragione di 6/24, \_\_\_\_\_ a in ragione di 3/24 e \_\_\_\_\_ a in ragione di 3/24;
  - con la morte del Sig. \_\_\_\_\_o deceduto in data 22/04/2006 per Denuncia di Successione trascritta presso la Conservatoria di Perugia in data 24/11/2007 al n. 21897 di formalità, i proporzionali diritti di comproprietà (pari a 12/24) sono stati ripartiti alla Sig.ra \_\_\_\_\_ che pertanto diveniva piena proprietaria per la quota di 12/24, oltre ai restanti diritti in capo ai Sig.ri \_\_\_\_\_ in ragione di 6/24, \_\_\_\_\_ in ragione di 3/24 e \_\_\_\_\_ a in ragione di 3/24 (n.b. Il coniuge \_\_\_\_\_ ha rinunciato all'eredità);
  - con la morte del Sig. \_\_\_\_\_o deceduto in data 08/03/2008 per Denuncia di Successione trascritta presso la Conservatoria di Perugia in data 09/04/2009 al n. 6778 di formalità, i proporzionali diritti di comproprietà (pari a 6/24) sono stati ripartiti alle Sig.re \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ in ragione di 3/24 ciascuna, oltre ai restanti diritti in capo alle

Sig.re \_\_\_\_\_ in ragione di 12/24, \_\_\_\_\_ in ragione di 3/24 e \_\_\_\_\_ a in ragione di 3/24 (n. b.: nella nota si parla di diritti di 2/24 anziché di 6/24);

In conclusione, alla luce degli atti e delle denunce di successione sopra riportate ed all'atto di compravendita trascritto in data del 07/04/2009 al n. 6592 di formalità, in cui la Debitrice Esecutata \_\_\_\_\_ diveniva comproprietaria della quota di 12/24 (vedi allegato n. 5) gli attuali diritti di proprietà, pur con le riserve espresse in considerazione della difficoltà di acquisizioni e di ricostruzioni di remote successioni, anche per la non coerenza con le note trascritte, sono così riepilogabili:

- \_\_\_\_\_ diritti pari a 3/24;
- \_\_\_\_\_ diritti pari a 12/24

A completamento si rimanda per eventuali verifiche all'allegata documentazione ipotecaria (**Allegato n. 6: Note di trascrizione dei passaggi di proprietà per successione**)

Si riportano di seguito ed in ordine cronologico, come indicate nella relazione notarile le trascrizioni ed iscrizioni contro:

#### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONTRO:**

- **n. part. 1971 del 07 aprile 2009:** iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario per **atto a rogito del Notaio Francesco Previti del 30 marzo 2009 Rep. 88932/15670** a favore di Banca di

Chianciano Terme Credito Cooperativo Val D'Orcia- Amiata (c.f.: 00071360523)  
per la somma di € 175.000,00 di cui 70.000,00 in capitale ed a carico della Sig.ra

) gravante su tutte le p.lle oggetto delle esecuzioni immobiliari riunite;

- **n. part. 3428 del 18 giugno 2010:** iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Prato del 23/11/2009 Rep. 2891 a favore della Società "Progein s.r.l." (C.F.: 03977650484) per la somma di € 80.000,00 di cui € 43.247,33 per capitale ed a carico della

) gravante su tutte le p.lle oggetto delle esecuzioni immobiliari riunite;

- **n. part. 377 del 07 febbraio 2012:** iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Perugia del 03/01/2012 Rep. 1/2012 a favore della Società "Gavarini s.r.l." (C.F.: 01626490542) per la somma di € 20.000,00 di cui € 10.913,10 per capitale ed a carico della

) gravante su tutte le p.lle oggetto delle esecuzioni immobiliari riunite;

- **n. part. 6755 del 08 aprile 2021:** trascrizione di atto di pignoramento immobiliare a favore di Banca Centro Credito Cooperativo Toscana – Umbria soc. coop. e a carico della

) notificato dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. presso la Corte di Appello di Perugia con Rep. 666/2021 in data 15/03/2021 ed a carico della

I445A) gravante sulle p.lle 58 sub 8 e sub. 4 oggetto della precedente procedura esecutiva riunita (51/2021);

con Documenti successivi correlati:

- **Annotazione n. 4075 del 29/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)** relativa alla p.lla 57 Foglio 9.
- **n. part. 18368 del 30 agosto 2022:** trascrizione di atto di pignoramento immobiliare a favore di BCC NPLS 2021 S.R.L. (C.F.: 05249530261) notificato dall'Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. presso la Corte di Appello di Perugia con Rep. 2094 in data 27/05/2022 ed a carico della **COMUNICAZIONE DI ATTO DI PIGNORAMENTO** (n. 18368 del 30 agosto 2022) e relativo alla p.lla 57 del Foglio 9, oggetto della precedente procedura esecutiva (51/2021).

**Dagli aggiornamenti effettuati per p.lla pignorata alla data del 07/12/2022 e per nominativo alla data del 16/12/2022 non si evincono ulteriori gravami oltre a quelli sopra indicati.**

Relativamente alle eventuali **trascrizioni e iscrizioni contro a nome dei Comproprietari, non Esecutati**, così come indicato al punto 3) del quesito, limitatamente alla p.lla pignorata (Fg 9, p.la 57) e per il ventennio antecedente, **non si sono riscontrate formalità pregiudizievoli.**

A completamento e per un dettaglio delle formalità sopra richiamate si rimanda alle ispezioni ipotecarie sia a nominativo che per p.lla pignorata.

**(Allegato n. 7: Aggiornamento ipotecario per nominativo sia della Debitrice Esecutata che dei Comproprietari non Esecutati che per p.lla pignorata).**

## 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

In premessa si evidenzia che **la presente relazione** quale **supplemento** al precedente elaborato peritale depositato in atti in data 12/01/2022 e relativo all'Es Imm. n. 51/2021 r.g., ha come **scopo quello di integrare gli accertamenti tecnico-estimativi del compendio immobiliare sulla base del pignoramento del 27/05/2022.**

Pertanto, di seguito verrà espletata la descrizione della sola porzione oggetto del pignoramento di cui sopra e rappresentata da diritti parziali pari ad  $\frac{1}{2}$  sull'area antistante al fabbricato abitativo, sito in Comune di Paciano, Vocabolo Poderaccio Basso, n. 15. L'area risulta catastalmente così identificata:

### CATASTO TERRENI AL COMUNE DI PACIANO:

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito		Dati derivanti da
				Dominicale (€)	Agrario (€)	
9	57	Seminativo/2	160	0,74	0,74	Implanto meccanografico del 24/03/1976
						Proprietà 8/24
						Proprietà 1/24
						(O) Proprietà 2/24
						1/24
						(A) Proprietà 12/24

Come ampiamente trattato nel capitolo precedente, circa i numerosi passaggi di proprietà che si sono succeduti nel tempo, si fa presente che **l'intestazione catastale della p.lla pignorata, non risulta essere conforme ai reali diritti di proprietà con riferimento ai Comproprietari non Esecutati, mentre risulta conforme l'intestazione per la Debitrice Esecutata.**

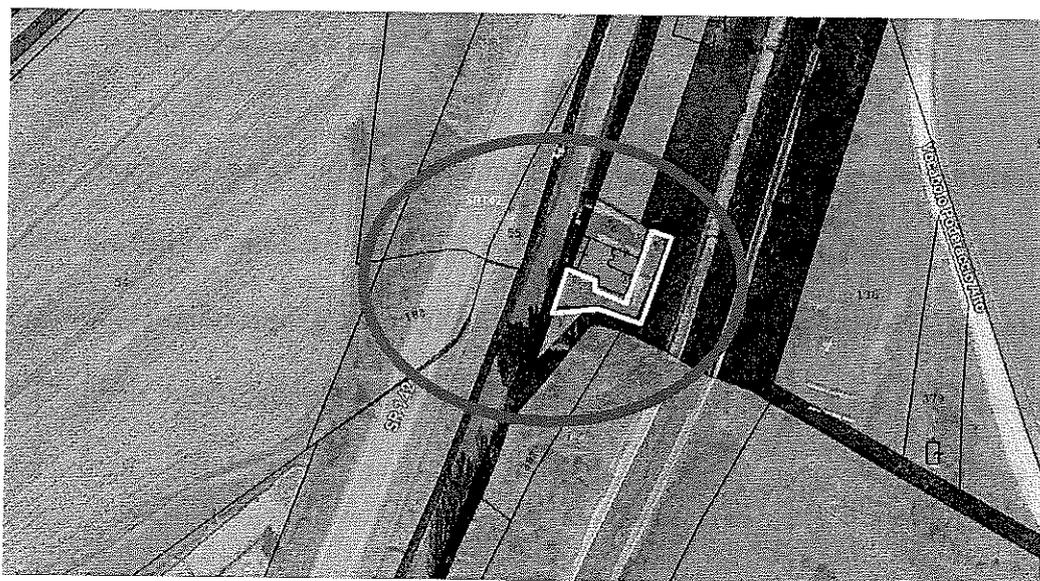
Si evidenzia, pertanto, agli Organi della procedura che per l'emissione di un conforme decreto di trasferimento, va aggiornata l'intestazione della ditta catastale con riferimento ai diritti di comproprietà dei Comproprietari non Esecutati.

Relativamente alla destinazione effettiva tale rata di terreno avendo perso i requisiti di ruralità rappresenta di fatto la corte comune alle unità immobiliari e pertanto andrebbe regolarizzata come corte comune al Catasto Fabbricati.

Si allegano, a complemento descrittivo, la visura catastale storica e l'estratto di mappa catastale, con evidenziata la rata di terreno oggetto di pignoramento. (**Allegato n. 8: Documentazione catastale**).

### **3) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**

Trattasi di rata di terreno che di fatto ha perso le caratteristiche agricole (censita al CT come "seminativo") e rappresenta invece la corte pertinenziale al fabbricato ad uso abitativo sito in Comune di Paciano voc. Poderaccio Basso n. 15, in un comparto isolato, fuori dal centro abitato di Paciano e lungo la strada SR 142.

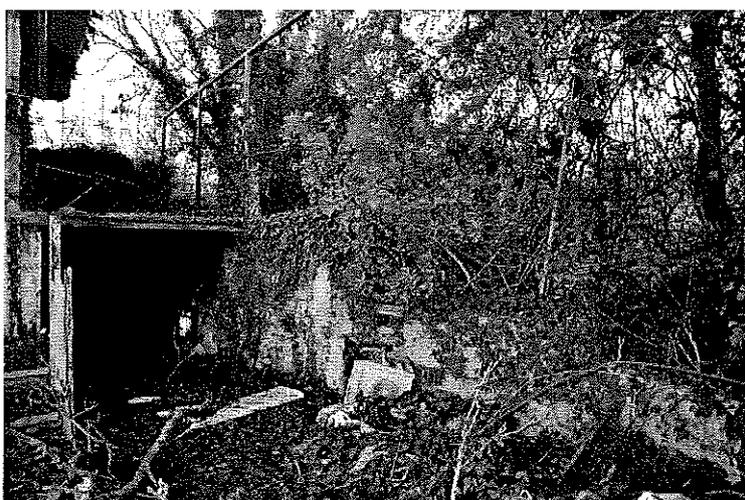


In particolare, tale corte delimita due lati del fabbricato abitativo, in particolare il lato Sud ed il lato Est

Nello specifico, trattasi di una rata di terreno, al pari dell'abitazione, in totale stato di abbandono, con vegetazione infestante arbustiva e piante arboree, oltre che alla presenza di numerosi cumuli di materiale di risulta di precedenti lavori edili e rifiuti solidi di vario genere, come illustrato nel servizio fotografico illustrativo di seguito riportato.



Si riscontra inoltre, una struttura precaria appoggiata alla parete lato est del fabbricato, ad uso tettoia in pessimo stato conservativo.



Circa la **delimitazione e la materializzazione dei confini**, da un più approfondito rilievo in loco relativo alla p.lla pignorata, rispetto a quanto accertato nel primo elaborato laddove la corte non era stata pignorata, si è riscontrato che il confine posto sul lato a est appare ben delimitato e materializzato, con presenza di recinzione metallica, seppure in stato precario di manutenzione.

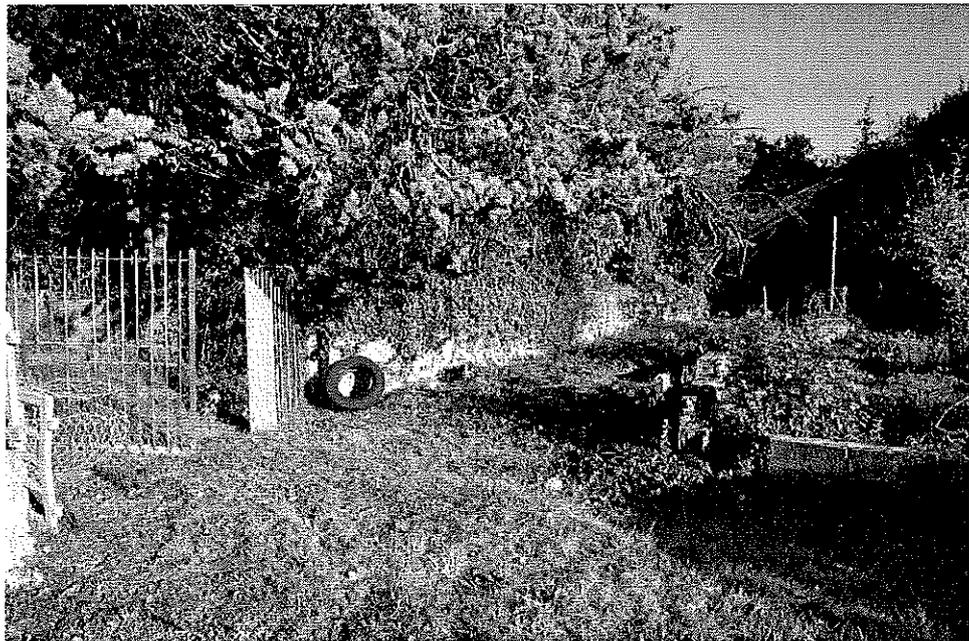


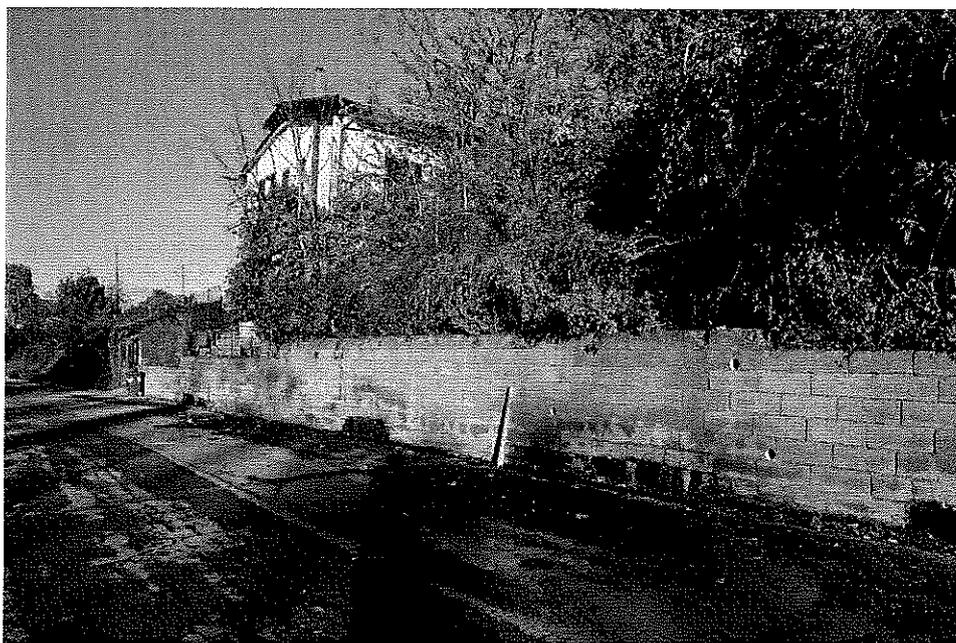
Relativamente, invece al fronte Ovest della rata pignorata, si è riscontrato durante l'accesso in loco, la presenza di un muretto in blocchetti di conglomerato cementizio con sovrastante rete metallica.

**Il lato sud della p.lla pignorata non risulta materializzato in loco, ma il confine si confonde con la rata di terreno rappresentata da proprietà di Terzi (p.lla 1, del Foglio 3, Comune di Città della Pieve), estranei alla procedura esecutiva.**



Pertanto, dal rilievo in loco, si è riscontrato che una porzione della rata di terreno a corte, ed in particolare quella terminale in cui è posizionata la rampa di accesso ed il cancello, non risulta essere facente parte della p.lla 57 (oggetto di pignoramento), ma piuttosto inglobare il mappale antistante (p.lla 1, Foglio 3 del Comune di Città della Pieve), estraneo alla procedura, come si evince dai rilievi fotografici di seguito riportati.





**In conclusione, seppure con un rilievo non strumentale ma diretto, è risultato che una parte della corte così come visivamente presente è costituita per ampliamento su porzione non pignorata e di Terzi estranei.**

L'immobile ad oggi, risulta essere pertanto libero, in totale stato di abbandono.

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

I criteri ed il giudizio di stima, di seguito riportati, vengono aggiornati, in considerazione dell'attuale pignoramento relativo ai diritti di comproprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  della rata di terreno rappresentante parte della corte del fabbricato abitativo, già oggetto di valutazione, e delle accertate condizioni di abbandono e di degrado, riscontrate durante l'accesso ed il rilievo sia del fabbricato abitativo che della corte.

In particolare, si evidenzia che l'integrazione del pignoramento, in ragione della quota di comproprietà relativa alla corte di pertinenza del fabbricato, apporta sicuramente un valore aggiunto allo stesso, in termini di migliore appetibilità commerciale, ma l'incidenza di questo valore aggiunto risulta ampiamente compensata dalle criticità sotto riportate:

- stato di totale abbandono e degrado della corte;
- diritti parziali pari ad  $\frac{1}{2}$  con accertata impossibilità ad una comoda divisione della stessa;
- necessità da parte di un eventuale acquirente ad effettuare il ripristino degli esatti confini con eventuale apertura di un nuovo accesso o in alternativa regolarizzare il diritto di proprietà sull'attuale accesso di Terzi, in considerazione che attualmente la rata di terreno pignorata (p.lla 57) risulta essere ampliata ed indistinta rispetto alla porzione non pignorata di Terzi.

**Alla luce di sopra, si conferma pertanto il giudizio di stima, già accertato con la redazione del primo elaborato peritale depositato in data 12/01/2022 avendo di fatto compensato il valore dei diritti di comproprietà sulla rata di terreno con le problematiche ed i costi aggiuntivi di cui sopra.**

**In definitiva, il valore finale di mercato dei diritti di piena proprietà spettanti al Debitore Esecutato, afferenti all'u.i. pignorata (p.lla 58 sub 4 e sub 8) unitamente a quelli pro quota sulla corte comune e pertinenziale (P.lla 57), viene confermato pari ad € 27.000,00.**

**5) VERIFICA DELLA DIVISIBILITA':**

Come ampiamente trattato nei capitoli precedenti, oggetto di pignoramento sono i diritti parziali di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  e quindi il caso di specie rientra su quanto richiesto nel punto 3 dei quesiti.

In coerenza con quanto indicato nel quesito, si è preliminarmente verificata la possibilità di configurare una divisione in singoli lotti, tenendo conto dei principi fondamentali delle divisioni ed in particolare del concetto di comoda divisibilità, così riepilogabili:

**a) possibilità di formare quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento** con mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva l'intero;

**b) opere e costi necessari per l'ottenimento delle porzioni dotate di autonomo e libero godimento:** le opere necessarie per l'ottenimento delle porzioni da assegnare ai condidenti non devono risultare complesse ed i costi connessi con dette opere non rilevanti se rapportati al valore dei beni stessi;

**c) deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero:** la somma dei valori delle porzioni formate non deve essere sensibilmente inferiore al valore del bene nella sua interezza;

**d) alterazione della destinazione d'uso iniziale ed ordinaria,** la divisione non dovrebbe incidere sull'originaria destinazione del bene, ma ne deve mantenere quanto più possibile la usuale tipologia ed utilizzazione;

**e) conguagli:** l'assegnazione delle porzioni formate non deve generare l'insorgenza di conguagli onerosi, se rapportati al valore della quota. A tal proposito si dispone di indicazioni di magistrati esperti nel settore delle divisioni giudiziarie, sulla base delle quali è da considerare oneroso un conguaglio che superi il 10% (o in casi particolari il 15%) del valore di stima della quota assegnata.

**f) insorgenza di servitù:** la divisione non dovrebbe determinare l'insorgenza di servitù e limitazioni eccessivamente gravose;

**g) omogeneità delle quote:** ciascun dividente si dovrebbe vedere assegnate porzioni omogenee, formate con le stesse categorie e tipologie di beni.

Tuttavia, anche da un primo e sommario approccio di valutazione della verifica della divisibilità, per ciascun aspetto in lotti dell'appezzamento di terreno, in porzioni proporzionali ai diritti di proprietà si ritiene che il lotto non abbia i requisiti di comoda divisibilità.

Trattasi infatti, di un appezzamento di terreno dalla modestissima consistenza (160 mq.) , in caso di divisione si dovrebbero ricavare porzioni immobiliari proporzionali ai diversi diritti di proprietà, di cui 4 di dimensioni ridottissime (circa 20 mq) all'interno di quella di maggiore consistenza (80 mq), che impedirebbero comunque la funzionalità del bene nella sua natura peculiare ed originaria destinazione, in maniera sensibile soprattutto quelle di più modeste dimensioni, con costi non proporzionali al valore delle singole quote.

La creazione di diversi lotti, risulta di difficile attuazione, per qualsiasi ipotesi divisionale tanto che anche visivamente si ha la sensazione di un'unica e modesta corte comune e pertinenziale al fabbricato abitativo.

Peraltro eventuali rilievi di dettaglio tecnico appaiono comunque di difficile esecuzione pratica anche in relazione al totale stato di abbandono ed alla presenza di cumuli di detriti ed una fitta vegetazione erbacea ed arbustiva.

Tutto ciò premesso, a parere dello scrivente, **ritenendo allo stato non comodamente divisibile la rata di terreno pignorata**, in quanto un'eventuale divisione confliggerebbe in maniera sensibile rispetto ai requisiti di comoda divisibilità sopra indicati con le lettere da a) a g), **verrà la stessa inserita nel lotto come proprietà indivisa a completamento delle rispettive unità abitative.**



00.01.60, R.D.: 0,74 e R.A. 0,74, il tutto rappresentato da u.i. ad uso abitativo, al grezzo, in totale stato di abbandono e di fatiscenza, priva di finiture e di impianti, costituita da cinque locali, due bagni, con scala esterna di accesso e ballatoio esterno e due piccoli balconi, oltre a fondo al grezzo posto al piano terra, presenza di difformità urbanistiche e catastali da regolarizzare; comprensiva di una corte in comproprietà con Terzi estranei, anch'essa in totale stato di abbandono e di degrado, con presenza di cumuli, detriti edili e rifiuti di vario genere, annessa ed indistinta con porzione di esclusiva proprietà di Terzi estranei alla procedura, rappresentata anche dell'attuale rampa e cancello di accesso, con necessità, di ripristino dei confini di proprietà e dell'accesso diretto sulla pubblica via; attualmente gli immobili risultano liberi, a confine con strada pubblica, L, s.a.

**Valore Lotto UNICO € 27.000,00**

**6) CONSIDERAZIONI FINALI:**

Come ampiamente trattato in sede descrittiva e nella bozza del bando di vendita, costituisce una criticità per la vendita, la necessità da parte di un eventuale Acquirente, di ripristinare i confini di proprietà attualmente non materializzati, sull'area in comproprietà, previa apertura di accesso sul fronte stradale, in quanto l'attuale stato dei luoghi non rappresenta l'effettiva proprietà pignorata ed oggetto di vendita per annessione senza titolo di porzione di proprietà di Terzi non Esecutati.

Si evidenzia agli Organi della procedura che per l'emissione di un conforme decreto di trasferimento, va aggiornata l'intestazione della ditta catastale con riferimento ai diritti di

comproprietà dei Comproprietari non Esecutati ed eventualmente anche la destinazione della corte comune al CF.

Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione al Legale del Creditore Procedente, alla Debitrice Esecutata [redacted] e p.c. al Custode Giudiziario IVG. **(Allegato n. 9: Attestazione avvenuto invio al Legale Creditore Procedente, alla Debitrice Esecutata [redacted] a ed al Custode Giudiziario).**

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li, 20/12/2022

Allegati n. 9 e servizio fotografico illustrativo

Il Perito Estimatore

Dr. Agr. Maurizio Refrigeri