

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RELAZIONE DI STIMA**

**Procedura Esecutiva n. 160/2023 R.G.Es.**

**promossa da:**

**PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.p.a.**

**quale Mandataria di SOLFERINO SPV S.r.l.**

Avv. Elena Orcioni Fraternali

contro

OMISSIS

\*\*\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa Sara Fioroni,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli, nominato perito stimatore nella procedura esecutiva in data 8/08/2023, ha depositato la dichiarazione di accettazione dell'incarico in data 9/08/2023, prestando il giuramento di rito; gli è stato posto il seguente quesito tecnico:

- 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 od inidonei;*
- 2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali**, da*



# PDF Eraser Free

*intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione 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 l'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 exx.), 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,*



# PDF Eraser Free

*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 ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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;*
- *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti*



## PDF Eraser Free

*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 e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo 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 il 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.);*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di 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 anno delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità ( o meno ) amministrativa e di stato di libero o meno, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non*



## PDF Eraser Free

*eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*

- *ad identificare, **in caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provvedendo ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente la bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
- *al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e 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;*
- *referire 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*



# PDF Eraser Free

*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 e del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco dei periti stimatori.*

*L'esperto, terminata la relazione dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo di posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento, se non costituito a mezzo del procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii*

***Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento**, il perito dovrà provvedere al deposito telematico dell'elaborato peritale di stima presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.*

\* \* \* \* \*

## **VERIFICHE PRELIMINARI:**

Innanzitutto è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, 498 comma 2 e 599 comma 2 c.p.c.

La procedura è stata iscritta a ruolo in data 17/07/2023, dopo 25 giorni dalla notifica dell'atto di pignoramento rep. 2683, avvenuta mediante deposito dell'atto presso la Casa comunale di Perugia, stante l'assenza o l'irreperibilità delle destinatarie agli indirizzi di residenza.

In merito alla completezza dell'iscrizione a ruolo, ai sensi dell'art. 557 c.p.c., alla nota di iscrizione a ruolo sono stati allegati: atto di precetto, atto di pignoramento,



## PDF Eraser Free

copia del contratto di mutuo Notaio Dr. Mario Biavati rep. 25012 del 11/02/2011,  
copia del contratto di mutuo Notaio Dr. Mario Biavati rep. 25011 del 11/02/2011.  
copia dell'atto di donazione Notaio Dr. Mario Biavati rep. 27592 del 10/05/2012,  
copia della procura alle liti.

In data 27/07/2023 è stata depositata l'istanza di vendita, l'estratto di mappa catastale, nonché la certificazione notarile, redatta dal Notaio Dr.ssa Maria Landolfo, datata 24/07/2023.

In data 03/08/2023 è stata depositata anche la copia della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento; la trascrizione ha assunto il n. 14.495 di formalità in data 17/07/2023.

Dunque la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 (relazione notarile) è stata depositata con nota del 27/07/2023, quindi correttamente entro i 60 giorni dalla istanza di vendita.

Per quanto riguarda l'art. 498 comma 2 non risultavano creditori iscritti; si precisa comunque che la procedura, inizialmente promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. è oggi coltivata da Phoenix Asset Management S.p.a. in forza di comparsa di costituzione ex art. 111 c.p.c. (e contestuale istanza ex art. 41 T.U.B.), con sostituzione quindi del creditore precedente, depositata il 20/12/2023.

### **OPERAZIONI PERITALI:**

Lo scrivente ha innanzitutto verificato la natura ed ubicazione dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare.

Ha poi preso visione degli atti di provenienza dei beni alle attuali proprietarie ed in particolare:

- acquisto da parte di - OMISSIS : atto Notaio Dr. Antonio Schettino rep. 67615/21218 del 7/06/2006, trascritto a Perugia il 7/07/2006 al n. 13853 di



## PDF Eraser Free

formalità. Tale atto è stato acquisito anche in copia conforme dall'Archivio Distrettuale di Latina (**All. n. 1 - copia atto Notaio Dr. Schettino rep. 67615**).

- atto di donazione a \_ OMISSIS : atto Notaio Dr. Mario Biavati rep. 27592/17063 del 10/05/2012, trascritto a Perugia il 11/05/2012 al n. 7869 di formalità. Detto atto è stato visionato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare, anche per le finalità legate alla verifica dell'esistenza di pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Perugia, verificando la corrispondenza con il file in atti, poiché depositato con l'iscrizione a ruolo, in data 17/07/2023.

Sulla base degli elementi acquisiti ed in accordo con il custode giudiziario IVG Perugia è stata fissata la data per il primo accesso, previsto per il 18/09/2023; tale data è stata comunicata alle Esecutate a mezzo lettera raccomandata (**All. n. 2 - copia comunicazione/convocazione per primo accesso**).

Alla data ed ora fissate l'immobile è risultato chiuso ed inaccessibile; nessuna delle Esecutate si è presentata. D'altra parte, nei giorni successivi, entrambe le lettere raccomandate sono tornate al mittente o per compiuta giacenza o per irreperibilità del destinatario. Ciò nonostante il fatto che fossero stati indicati gli effettivi indirizzi di residenza delle proprietarie, come desunti dai certificati di residenza rilasciati dal Comune di Perugia.

Lo scrivente, quindi, nei giorni successivi, ha tentato di mettersi in contatto per altre vie con le Esecutate, acquisendo informazioni presso i Condomini o gli abitanti delle unità immobiliari circostanti. I tentativi hanno dato buon esito nel senso che si è riusciti a contattare telefonicamente OMISSIS , che si è resa subito disponibile per consentire l'accesso alle porzioni oggetto di pignoramento. La Stessa ha fatto presente di fare riferimento, quale Legale di fiducia, all'Avv. OMISSIS . ed ha invitato lo scrivente a concordare con il



## PDF Eraser Free

Legale la data per l'accesso.

Dunque, sentito il Legale ed il custode giudiziario, lo scrivente ha fissato una nuova data per il sopralluogo, programmandolo per il 12 ottobre 2023; di tale circostanza è stata data conferma a mezzo mail (**All. n. 3 - comunicazione data nuovo sopralluogo**). Quindi in data 12/10 u.s. si è svolto il sopralluogo, durante il quale è stata presa sommaria visione dello stato e delle caratteristiche delle porzioni immobiliari ad uso abitativo, che peraltro sono risultate occupate da terzi;

OMISSIS si è riservata di far conoscere al custode giudiziario a quale titolo fosse stato ceduto in utilizzo il bene. Lo scrivente si è riservato di svolgere il rilievo dettagliato delle porzioni immobiliari all'esito delle verifiche presso il Comune di Perugia, per l'acquisizione di copia di eventuali titoli abilitativi edilizi (**All. n. 4 - verbale di sopralluogo**). Nella stessa occasione il custode giudiziario ha redatto il verbale di primo accesso, sottoscritto anche dallo scrivente.

Nel frattempo, in data 24/08/2023, lo scrivente aveva inviato alla Agenzia delle Entrate la richiesta di verifica di esistenza ed acquisizione di copia di eventuali contratti di affitto in essere; l'Ufficio aveva risposto, in data 4/10/2023, fornendo copia di un contratto di locazione ad uso abitativo transitorio, registrato a Perugia al n. 3674 mod. 3T del 30/03/2017, risultato comunque non più in essere al momento del sopralluogo (**All. n. 5 - accesso atti Agenzia delle Entrate**). Le risultanze dell'accesso agli atti sono state poi anche comunicate a mezzo pec ad IVG in data 26/10/2023, a seguito di richiesta del custode del 25/10/2023.

Infine, le ricerche eseguite nell'archivio delle concessioni edilizie del Comune di Perugia hanno permesso di verificare che esiste un titolo edilizio riferibile alla precedente proprietaria dei beni, OMISSIS, per eseguire opere interne; accertato ciò è stata compilata e depositata la richiesta di accesso agli atti,



## PDF Eraser Free

protocollata dal Comune di Perugia in data 12/10/2023 al prot. n. 235081 (**All. n. 6 - richiesta di accesso agli atti**). L'Ufficio ha risposto inviando via e-mail, in data 11/01/2024, la scansione della DIA n. 4728B e dell'agibilità risalente al 1957 (**All. n. 7 - invio documenti da Comune di Perugia**).

Nel frattempo erano state acquisite dallo scrivente le visure catastali storiche e le planimetrie catastali; disponendo quindi della documentazione utile e necessaria per l'effettuazione delle verifiche e rilievo in loco, lo scrivente ha ricontattato la OMISSIS al fine di concordare una data per il nuovo accesso; l'Esecutata ha manifestato la propria disponibilità, facendo anche presente che le porzioni immobiliari risultavano libere e privi di occupanti.

Dunque è stata fissata la data del 6/03 u.s. per lo svolgimento dell'ultimo sopralluogo, inviando comunicazione-convocazione a mezzo pec al Legale del Creditore precedente ed al custode giudiziario. Alla Sig.ra OMISSIS, anche per conto della OMISSIS o, la comunicazione è stata inviata a mezzo mail ordinaria, con preghiera di fornire riscontro e conferma di avvenuta ricezione, con manifestazione di disponibilità a rendere accessibili i luoghi e presenziare al sopralluogo (**All. n. 8 - convocazione per sopralluogo del 6/03/2024**). In occasione dell'ultimo sopralluogo quindi è stato eseguito un più dettagliato rilievo dello stato attuale (**All. n. 9 – copia verbale di sopralluogo**).

La avvenuta acquisizione e consultazione del titolo edilizio di cui sopra, presentato per la esecuzione di “*opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile*”, ha confermato che ci si trova di fronte, oltre che a rilevanti difformità catastali, anche ad evidenti difformità edilizie.

Proprio per tale motivo, già in sede di sopralluogo, si è ritenuto corretto ed



opportuno preannunciare il deposito di note tecniche, costituenti anche istanza per chiarimenti, circa le modalità di svolgimento e completamento dell'incarico.

L'istanza per chiarimenti è stata depositata in data 11/03 u.s.; il Giudice delle Esecuzioni, a seguito di lettura della stessa, ha ritenuto che si possa procedere con la stima, previa evidenziazione delle difformità e dei relativi costi per eventuali sanatorie.

In definitiva:

- presa visione dello stato dei beni;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico - estimativo;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni e delle Esecutate;
- acquisita tutta la documentazione tecnica e le informazioni ritenute utili;

lo scrivente riassume il lavoro svolto nella presente relazione peritale, che si articola come qui di seguito:

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

All'attualità ed al momento della notifica dell'atto di pignoramento, i beni risultavano di proprietà di: OMISSIS

- quanto alla porzione immobiliare a destinazione abitativa di cui il **subalterno 10 della particella n. 486:**

- --- OMISSIS, nata a --- OMISSIS, codice fiscale --- OMISSIS, per i diritti di piena proprietà per l'intero.

La proprietà di detta porzione nel ventennio ed anche precedentemente ha subito i seguenti passaggi:



## PDF Eraser Free

- **ante 2006** il bene, insieme a maggiore consistenza, era di proprietà di \_\_\_\_\_ OMISSIS \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ OMISSIS \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ OMISSIS \_\_\_\_\_, per averlo acquistato con scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. Mario Donati Guerrieri rep. n. 199072, trascritta a Perugia in data 2/10/1986 al n. 11246 di formalità.
- **dal 7 giugno 2006 al 10 maggio 2012** la proprietà era in capo a \_\_\_\_\_ OMISSIS \_\_\_\_\_ per atto di compravendita (parte prima casa, con accollo di mutuo) Notaio Dr. Antonio Schettino rep. 67615/21218 del 7/06/2006, trascritto a Perugia al n. 13.853 di formalità in data 7/07/2006.
- **dal 10 maggio 2012 ad oggi** di proprietà di \_\_\_\_\_ OMISSIS \_\_\_\_\_ come sopra generalizzata, in forza di atto di donazione accettata Notaio Dr. Mario Biavati rep. 27592/17063 del 10/05/2012, trascritto a Perugia al n. 7869 di formalità in data 11/05/2012.
- quanto alla porzione immobiliare a destinazione abitativa di cui il **subalterno 13 della particella n. 486:**  
\_\_\_\_\_ OMISSIS \_\_\_\_\_, per i diritti di piena proprietà per l'intero.

La proprietà di detta porzione nel ventennio ed anche precedentemente ha subito i seguenti passaggi:

- **ante 2006** il bene, insieme a maggiore consistenza, era di proprietà di \_\_\_\_\_ OMISSIS----- \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ OMISSIS \_\_\_\_\_ per averlo acquistato con scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. Mario Donati Guerrieri rep. n. 199072, trascritta a Perugia in data 2/10/1986 al n. 11246 di formalità.



## PDF Eraser Free

- **dal 7 giugno 2006 al 10 maggio 2012** la proprietà era in capo a ...  
OMISSIS----- per  
atto di compravendita (parte prima casa, con accollo di mutuo) Notaio Dr.  
Antonio Schettino rep. 67615/21218 del 7/06/2006, trascritto a Perugia al n.  
13.853 di formalità in data 7/07/2006.
- **dal 10 maggio 2012 al 10 maggio 2013** di proprietà di \_OMISSIS  
, come sopra generalizzata, per il diritto di usufrutto generale e di  
OMISSIS , per il diritto di nuda proprietà, in forza di atto di donazione  
accettata Notaio Dr. Mario Biavati rep. 27592/17063 del 10/05/2012, trascritto  
a Perugia al n. 7869 di formalità in data 11/05/2012.
- **dal 10 maggio 2013 ad oggi** di proprietà di OMISSIS come sopra  
generalizzata, per cessazione automatica di usufrutto, come previsto nell'atto di  
donazione del 10/05/2012, già citato e descritto.

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico delle debentrici pignorate, relativamente ai beni in oggetto, **al 19/03/2024 non sono state riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli, oltre quelle già riportate nella certificazione in atti, qui di seguito riepilogate (All. n. 10 – certificato notarile ed ispezioni in aggiornamento):**

### Trascrizioni contro:

- **n. 14.495 del 17 luglio 2023:** verbale di pignoramento degli immobili, in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., trascritto contro le Esecutate e gravante sui beni oggetto della procedura immobiliare, secondo i diritti di proprietà loro spettanti. Nella nota di trascrizione del pignoramento si fa riferimento ad atto di precetto del 24/04/2023 e 26/04/2023, con l'intimazione



di pagamento della somma di €138.044,95 oltre spese legali ed occorrendo tutte.

## **Iscrizioni contro:**

- **n. 726 del 17 febbraio 2011:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto Notaio Dr. Mario Biavati rep. 25012/15261 del 11/02/2011. Importo del mutuo di € 97.500,00, importo dell'ipoteca € 195.000,00.

Si precisa che l'ulteriore iscrizione ipotecaria citata nell'atto di donazione del 2012 ovvero l'iscrizione n. 3797 del 18/06/2023 (ipoteca in favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a. - poi Unicredit S.p.a.), surrogata da Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. come da annotazione n. 1073 del 15/03/2011, benché non cancellata, è da considerare non più efficace poiché non rinnovata nei venti anni dalla prima iscrizione.

**A seguito di vendita giudiziaria verranno cancellate tutte le formalità sopra elencate.**

## **2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

### **PIGNORATI:**

Il pignoramento ha riguardato due unità immobiliari catastali a destinazione abitativa, che in realtà allo stato attuale formano un unico appartamento, nel centro storico di Perugia.

Entrambe le unità ricadono entro la particella n. 486 del foglio n. 234 del C.T. del Comune di Perugia (**All. n. 11 - estratto di mappa**).

I beni risultano attualmente così censiti:



## Catasto Fabbricati - Comune di Perugia:

foglio	particella	sub.	categoria	cons.	sup. catastale	rendita
234	486	10	A/4	4 vani	45 mq	€ 258,23
234	486	13	A/4	3,5 vani	44 mq	€ 189,80

A complemento descrittivo si allegano le visure catastali storiche (**All. n. 12 – visure catastali C.F. storiche e con copia vecchie Partite catastali**).

L'intestazione catastale attuale delle porzioni immobiliari pignorate è conforme agli effettivi diritti di proprietà solo nel caso del subalterno n. 10, mentre risulta non aggiornata nel caso del subalterno 13, ove è ancora presente nella ditta anche l'usufruttuaria OMISSIS anche se vi è l'indicazione, in corrispondenza della descrizione del diritto, della scadenza dell'usufrutto al 10/05/2013.

Le due unità catastali pignorate corrispondono a porzioni immobiliari, oggi costituenti unico appartamento abitativo, poste al piano secondo di palazzina di maggiori dimensioni e di vetusta edificazione (foto da n. 1 a n. 8), il tutto sito nel centro storico di Perugia, con accesso sia da Piazza San Paolo n. 1, sia da via Claudio Spinelli (già via dell'Arco) n. 1.

Di fatto, allo stato attuale, l'accesso usualmente in utilizzo è quello in corrispondenza del civico 1 di Piazza San Paolo, attraverso un portoncino (foto n. 14) che immette su rata scoperta (particella n. 487 del foglio n. 234 del C.T. e del C.F. del Comune di Perugia). Al Catasto Terreni la particella è qualificata come "ente urbano", di superficie catastale pari a mq 50, mentre al Catasto Fabbricati essa risulta censita come "bene comune non censibile" (**All. n. 13 - visura storica C.F. particella n. 487**).



## PDF Eraser Free

Dunque, dopo aver varcato il portoncino in Piazza S. Paolo n. 1 si percorre una prima rampa di scale, scoperta, e poi, dal pianerottolo superiore, una ulteriore rampa con cinque gradini che porta al livello del secondo portoncino (foto n. 12 e 13), che dà accesso al vano scala condominiale (foto n. 16 e 18).

Al secondo piano si distribuisce l'intera consistenza sottoposta a pignoramento. Sul lato est, dunque nella parte prossimale rispetto all'accesso da piazza San Paolo, si sviluppa la consistenza del subalterno 10, che comprende l'ingresso-soggiorno, l'angolo cottura, un piccolo disimpegno, il bagno ed una camera da letto (si vedano le foto da n. 19 a n. 34). Detta porzione presenta un caratteristico solaio in legno e pianelle, con travi principali poste ad altezza di m 2,50 circa dal pavimento. Le pareti sono tinteggiate, i pavimenti in piastrelle di gres o monocottura. Gli infissi risultano in legno verniciato e vetro camera, di non recente installazione ma in discreto stato conservativo, con persiane esterne in legno verniciato. Il bagno è ben accessoriato, con cabina doccia, il tutto in discreto stato. La porzione è dotata di impianti generali funzionanti, di non recente installazione. Sulla base delle informazioni acquisite risulta che l'impianto elettrico e quello termico sono in comune con l'altra porzione (di cui il sub. 13), con unica utenza, mentre l'impianto idrico è autonomo, nel senso che il bagno ricavato nella porzione di cui il subalterno 13 è alimentato da altra utenza idrica (con contatore posto in corrispondenza del civico 1 di via Spinelli - si veda la foto n. 9). Il generatore termico, alimentato a gas metano, è installato in corrispondenza dell'angolo cottura (foto n. 22 e 34). La porzione di cui il subalterno 13, in aderenza a quella appena descritta e posta in comunicazione diretta a mezzo di apertura ricavata, in passato ed in periodo imprecisato, su muro portante centrale, si compone di un corridoio, una camera da letto, due altri piccoli locali, un bagno e un piccolissimo ingresso-



## PDF Eraser Free

disimpegno (foto da n. 35 a n. 54). Le dotazioni e finiture appaiono in tutto simili a quelle che caratterizzano l'altra porzione, con la differenza che, in questo caso, il solaio è in laterocemento e quindi non presenta travi lignee a vista. L'altezza interna dei locali è pari a m. 2,70 circa. La quota del solaio di calpestio è di poco diversa da quella dei locali del sub. 10 ed il dislivello è risolto dalla presenza di un gradino. Parte degli infissi esterni anziché in legno verniciato risulta essere in alluminio, poiché probabilmente oggetto di sostituzione in epoca abbastanza recente. Riguardo alle utenze ed impianti si rimanda a quanto già detto. Si segnala inoltre che, in corrispondenza del portoncino di accesso dal vano scala di via Claudio Spinelli è ancora installato il citofono (foto n. 45 e 46); detto portoncino, pur presente e teoricamente utilizzabile, è oggi in disuso poiché il piccolo ingresso è utilizzato come ripostiglio, essendovi posizionata anche la lavatrice. Dunque l'intera consistenza sottoposta a pignoramento, composta da due subalterni aventi diversa titolarità, va a costituire allo stato una unica unità immobiliare, che mantiene comunque il doppio accesso e che in parte (limitatamente all'utenza ed impianto idrico) dispone di impianti autonomi. A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico ed alle planimetrie catastali (**All. n. 14 - planimetrie catastali subalterni 10 e 13**).

Come si dirà meglio in seguito, i beni sono caratterizzati da difformità catastali ed edilizie.

Per il calcolo della consistenza immobiliare si è fatto riferimento prioritariamente ai rilievi sul posto, confrontando i dati anche con le planimetrie catastali e con l'elaborato progettuale della D.I.A. del 1999.

Si utilizza la superficie convenzionale vendibile calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita



dalla norma UNI EN 15733:2011, utilizzati anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Per il computo della superficie commerciale si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

Riguardo all'area scoperta di cui la particella n. 487, della quale non si fa nessun cenno degli atti di provenienza del 2006 e del 2012, la si considera quale rata scoperta sulla quale è consolidato il diritto di passaggio, per accedere al vano scala condominiale, per il fatto che quest'ultimo non prosegue fino al piano terra e non ha accesso diretto dalla attigua via della Tartaruga. Dunque si ritiene che ai beni pignorati non siano abbinati /abbinabili diritti di proprietà pro quota su detta area, ma solo servitù attiva di passaggio pedonale per accedere al vano scala.

Per quanto esposto, sono state calcolate le consistenze:

<b>descrizione</b>	<b>superficie di calpestio</b>	<b>superficie pareti divisorie e portanti</b>	<b>Scv</b>
Locali abitativi del piano secondo - subalterno 10	37,60 mq	9,90 mq	47,50 mq
Locali abitativi del piano secondo - subalterno 13	35,00 mq	9,80 mq	44,80 mq
<b>Totale</b>			<b>92,30 mq</b>

Dunque, ai fini delle successive considerazioni estimative, si considera, per i beni pignorati, la superficie commerciale vendibile complessiva come sopra determinata.



## **Stato di occupazione:**

Al momento del secondo sopralluogo i locali sono stati trovati inutilizzati e privi di occupanti. Si fa comunque rilevare che la OMISSIS mantiene la sua residenza in piazza San Paolo 1, dunque presso gli immobili pignorati.

## **Verifiche condominiali:**

Sulla base delle informazioni acquisite non risulta costituito alcun condominio, né in riferimento al civico 1 di piazza San Paolo, né in riferimento al civico 1 di via Claudio Spinelli (già via dell'Arco); in entrambi i casi infatti il numero di condomini è assai limitato.

Ne deriva pertanto che non vi sono informazioni da riportare né in riferimento a spese fisse di gestione o di manutenzione, né ad eventuali procedimenti giudiziari in corso.

## **3) VERIFICHE URBANISTICHE:**

Nell'atto di compravendita del 2006 è presente la dichiarazione che *“la porzione di fabbricato in oggetto è stata costruita anteriormente al 1° settembre 1967 (dichiarazione peraltro, di fatto, del tutto irrilevante e non pertinente, visto che ci si trova all'interno di un centro storico ed in zona che fin dagli anni '40 del secolo scorso era dotata di strumenti di pianificazione) e che “successivamente non sono state eseguite opere richiedenti licenze, concessioni o autorizzazioni”.*

Con ciò, dunque, omettendo di specificare che nel 1999 era stata presentata dalla venditrice al Comune di Perugia una D.I.A. per l'esecuzione di opere interne, la quale peraltro dava conto della presenza di una unica unità immobiliare abitativa, rappresentandola inoltre come priva del secondo accesso dal vano scala di via Claudio Spinelli n. 1, che invece è a tutt'oggi esistente (si veda l'allegato n. 7).

Resta dunque ignoto l'anno nel quale è stata realizzata l'apertura di collegamento



## PDF Eraser Free

tra le due diverse unità immobiliari catastali.

Essa sembrerebbe di antica realizzazione, anche se a rigore di logica si dovrebbe assumere in effetti che i lavori per la sua realizzazione siano avvenuti solo dopo il 1995, anno a partire dal quale la OMISSIS divenuta proprietaria di entrambe le porzioni immobiliari.

Ciò non toglie che, in corrispondenza della attuale apertura, potesse esistere una nicchia (che comunque non è stata rappresentata nelle planimetrie catastali tuttora in atti) e dunque vi fosse una predisposizione o comunque una maggiore facilità per la realizzazione del varco.

In mancanza di altri elementi e testimonianze si può ipotizzare che, tra il 1995 ed il 2006, la precedente proprietaria abbia fatto realizzare l'apertura su muro portante, tutt'oggi esistente, creando di fatto il collegamento diretto interno, giovandosi del fatto che i solai delle due porzioni si trovano quasi allo stesso livello e li separa solo un piccolo gradino. Di tale intervento, avente rilevanza strutturale, non si trova comunque nessuna traccia negli archivi comunali.

Il tecnico redattore degli elaborati allegati alla DIA del 1999, Arch. \_\_\_\_\_

OMISSIS ha stranamente rappresentato la presenza di una apertura, in corrispondenza del muro portante che delimita la zona pranzo-soggiorno, ben più ampia di quella che si rileva allo stato attuale. Alla richiesta di informazioni inviata via mail dallo scrivente ha fatto presente che non dispone più di nessun documento, per averli tutti restituiti alla Committente fin dall'anno 2000.

In ogni caso il Tecnico progettista degli interventi, ritenuti di modestissima entità e qualificati come "opere interne" (relativi ad uno dei bagni e ad un tramezzo), ha indicato la presenza di una apertura su muro portante avente ampiezza pari a m 1,80 circa, nella posizione in cui, invece, oggi si rileva la presenza di muro pieno;



ha indicato invece, nel contempo, la presenza di muro pieno proprio nella posizione in cui è oggi presente l'apertura che pone in collegamento la consistenza del subalterno 10 con quella del subalterno 13.

Per dare illustrazione dello stato attuale e delle difformità rilevate sono state predisposte due planimetrie illustrative, mediante sovrapposizione dello stato attuale (come rilevato in occasione dell'ultimo sopralluogo) sia alle planimetrie catastali sia allo stato di progetto della DIA del 1999.

Riguardo al confronto con le planimetrie catastali (**All. n. 15 – sovrapposizione stato attuale con planimetrie catastali**), precisando che lo stato attuale viene indicato con linee di colore rosso e che le planimetrie catastali dei due subalterni sono state portate alla stessa scala ed affiancate, si ricava che:

- la porzione di cui il subalterno 10 ha mantenuto sostanzialmente la medesima distribuzione interna dei vani, fatta salva la eliminazione della parete divisoria tra ingresso e cucina e tra ingresso e camera da letto, così da formare una ampia zona cucina – soggiorno. Quanto alle aperture verso l'esterno, si nota sostanziale conformità su numero e posizione, ad eccezione della piccola finestra presente nel bagno, che non è rappresentata nella planimetria catastale del 1986. Manca infine, ovviamente, l'apertura di collegamento, realizzata su parete portante, con l'altra porzione, di cui il subalterno 13.
- la porzione di cui il subalterno 13 dal 1985 ad oggi ha mantenuto sostanzialmente invariata la distribuzione dei vani sul lato nord (lato via della Tartaruga), anche se non è più presente la cucina, mostrando invece una profonda trasformazione sull'altro lato, ove, al posto di ingresso e camera da letto, si rileva oggi la presenza di disimpegno, bagno, corridoio e piccolo locale (impropriamente) adibito a camera da letto. Due dei vani, così come attualmente



## PDF Eraser Free

configurati e suddivisi, presentano superficie di calpestio inferiore a 9 mq, dunque per il futuro occorre pensare ad un'altra distribuzione interna, non escludendo il ripristino della autonomia del sub. 13 rispetto al sub. 10. Quanto alle aperture verso l'esterno, si nota sostanziale conformità su numero e posizione. Manca infine, anche in questo caso, l'apertura di collegamento, realizzata su parete portante, con l'altra porzione, di cui il subalterno 10.

In definitiva si è potuta accertare una rilevante difformità catastale, per avvenuta fusione di due unità immobiliari catastali, verosimilmente indipendenti e separate almeno fino all'anno 1995, nonché per diversa distribuzione dei vani, con creazione di secondo servizio igienico, eliminazione o spostamento di tramezzi e, soprattutto, apertura di varco su muratura portante.

Riguardo al confronto con l'ultimo precedente edilizio (**All. n. 16 – sovrapposizione stato attuale con tavola stato di progetto DIA n. 4728B del 1999**), precisando che lo stato attuale viene indicato con linee di colore verde (oltre a “demolizioni” con tratteggio rosso e “ricostruzioni” con tratteggio celeste) e che la tavola di progetto, riportata con linee e descrizioni in colore nero, è stata posta in sovrapposizione al rilievo dello stato attuale, si ricava che:

- l'apertura su muro portante trasversale viene indicata in posizione diversa da quella rilevabile all'attualità e permangono peraltro dubbi sul fatto che essa potesse essere effettivamente presente nella posizione e con l'ampiezza illustrata nelle tavole di progetto; purtroppo il tecnico progettista dell'epoca non ha fornito nessun chiarimento od aiuto in merito a ciò.
- l'apertura sul vano scala di cui il civico 1 di via Claudio Spinelli è tuttora esistente e, per quanto è possibile verificare ad oggi, non è mai stata chiusa. Si rileva infatti la presenza di citofono e di portoncino blindato di vecchia fattura e



## PDF Eraser Free

vetusta installazione. Non si capisce pertanto per quale motivo il Tecnico ometta di indicarne la presenza, sia nella tavola dello stato attuale che in quella dello stato di progetto.

- si rileva la presenza di ulteriori tramezzi ed una diversa configurazione del secondo bagno; risulta inoltre chiusa la porta di collegamento tra i due locali sul lato nord.

In definitiva si è potuta accertare una rilevante difformità edilizia.

Infatti, pur mostrando l'ultimo stato di progetto assentito un'unica unità abitativa, esso riporta una diversa distribuzione di alcuni vani e posizione di alcuni tramezzi; ma, soprattutto, indica una posizione e conformazione dell'apertura su muro portante del tutto difforme rispetto a quella presente all'attualità.

Lo scrivente non è in grado, allo stato attuale, di valutare le ricadute di ciò sugli aspetti strutturali, occorrendo a tal fine verifiche ed indagini, anche mediante saggi, che allo stato non sono stati eseguiti. Certo è che, ad oggi, emerge la presenza di un più vasto tratto (e quindi volume) di muratura portante, rispetto a quanto riportato nella tavola di progetto redatta nel 1999.

**Dunque, in definitiva, il bene pignorato non sarebbe caratterizzato, in condizioni ordinarie, da pronta commerciabilità, mancando sia la conformità catastale che quella edilizia.**

Peraltro la presenza della DIA del 1999, anziché fornire chiarimenti ed ausilio, ha invece reso più complicato il tutto, poiché introduce numerose e pesanti difformità con lo stato attuale, lasciando dunque una ingombrante traccia anche in vista delle procedure ed adempimenti che il futuro proprietario sarà costretto a compiere, per sanare le difformità esistenti.

Come detto comunque, nel caso di vicenda giudiziaria, a parere dello scrivente,



## PDF Eraser Free

non si può parlare di assoluta impossibilità di destinare il bene alla vendita. Ma, sempre a parere dello scrivente, occorre tenere conto ai fini della stima delle incertezze ed aspetti di difformità esistenti e rilevati, così da fornire riferimenti, seppure sommari, rispetto agli adempimenti e probabili costi che rimangono a carico del futuro proprietario.

Si tratta di indicazioni sommarie sia a motivo del fatto che non sono state eseguite verifiche statiche né saggi ed indagini specifiche, sia a motivo del fatto che non si possono conoscere ad oggi le intenzioni che guideranno il futuro proprietario, con riferimento alla scelta di lasciare separate le due unità immobiliari catastali oppure di perfezionare la fusione immobiliare, con pratica in sanatoria.

Si ritiene comunque che il futuro proprietario, mediante S.C.I.A., potrà ottenere la conformità edilizia e catastale, dopo aver innanzitutto incaricato un tecnico strutturista di verificare lo stato dei luoghi per gli aspetti strutturali (con particolare riferimento alla muratura portante centrale), scegliendo se perfezionare la fusione immobiliare (in sanatoria) e comunque segnalando, sempre in sanatoria, la diversa distribuzione degli spazi interni. Per inciso, si ritiene che sia opportuno e ragionevole sostenere, in quella fase, che vi sia stata, nella redazione degli ultimi grafici di progetto, una errata rappresentazione grafica circa la posizione ed estensione dell'apertura su muro portante. Per tale adempimento è prevedibile un costo complessivo di € 3.000,00 circa, compresa la sanzione. Vi è poi, in tutti i casi, da depositare la variazione catastale, con procedura DOCFA, con un costo ipotizzato di poco inferiore ad € 1.000,00.

Infine vi è la procedura per l'ottenimento dell'agibilità, previa acquisizione delle dichiarazioni di rispondenza degli impianti (con esecuzione dei relativi eventuali lavori di adeguamento e verifica), relazione Legge 10, redazione di APE, il tutto



## PDF Eraser Free

per un costo complessivo che si attesterebbe probabilmente tra € 3.000,00 ed € 4.000,00.

Dunque si può prevedere un costo complessivo per il raggiungimento della conformità edilizia e catastale e per l'ottenimento dell'agibilità, il tutto a carico del futuro proprietario, oscillante tra € 7.000,00 ed € 8.000,00.

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

In relazione alla tipologia dei beni ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutarli per destinarli ad una vendita giudiziaria, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente si è basato sulla conoscenza del mercato delle porzioni abitative site nella porzione di centro storico di Perugia che si estende intorno a via dei Priori, Piazza San Paolo, Piazza Morlacchi, Piazza San Francesco al Prato.

Tale conoscenza è stata raggiunta sia visionando atti di compravendita di beni comparabili, sia annunci di vendita pubblicati su siti di Agenzie Immobiliari, sia infine acquisendo informazioni presso i professionisti ed operatori immobiliari della zona o consultando i listini immobiliari (OMI Agenzia Entrate e Borsa Immobiliare dell'Umbria).

Dunque, con i dati ed elementi ritenuti comparabili, è stato poi adottato un procedimento sintetico comparativo, che si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato ed offerte di vendita riferite alla zona in oggetto e per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da



## PDF Eraser Free

stimare e quelli presi a confronto;

- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario, per portare i beni da stimare nelle effettive condizioni in cui si trovano all'attualità.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato di superficie commerciale vendibile, come precedentemente determinata.

Successivamente sono state analizzate e valutate le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario, in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima.

Quanto alle caratteristiche positive, tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni, si evidenziano le seguenti:

- Ubicazione in zona posta nelle immediate vicinanze dell'Università degli Studi di Perugia - facoltà umanistiche, a ridosso dell'area più pregiata del centro storico perugino.
- La consistenza del bene posto in vendita rientra nell'ordinarietà, ma la presenza di doppio accesso e di impianti parzialmente separati (impianto idrico) potrebbero consentire l'utilizzo in due porzioni sostanzialmente autonome, previo riallestimento della cucina nel subalterno 13, con ciò rendendo potenzialmente più versatile l'utilizzo ai fini locativi.
- Alcuni locali presentano un tipico solaio in travi di legno e pianelle.

Quanto alle caratteristiche negative, tali da far apportare **detrazioni** al valore ordinario assegnato ai beni, si evidenziano le seguenti:

- L'accesso da Piazza San Paolo avviene inizialmente, ovvero fino al portoncino del piano primo che dà accesso sul vano scala interno, da area scoperta, a mezzo



## PDF Eraser Free

di due rampe di scale esterne. Ciò potrebbe costituire motivo di disagio e minore funzionalità.

- Lo stato conservativo è generalmente mediocre, nonostante siano stati verosimilmente eseguiti alcuni interventi localizzati di ristrutturazione nel periodo immediatamente successivo al 2006.
- La suddivisione interna dei vani è in alcuni casi poco funzionale, avendo peraltro dato origine a due locali che hanno superficie di calpestio inferiore a 9 mq e pertanto non idonei ad essere utilizzati quali camere da letto.
- Vi è presenza di difformità catastali ed edilizie, come ampiamente illustrato in precedenza. In ogni caso di tale aspetto si terrà conto apportando una decurtazione al valore di stima, che è commisurata, seppure in maniera sommaria e stimata, ai probabili costi che rimarranno a carico del futuro proprietario.

Tutto ciò premesso, si fa rilevare che molti degli aspetti negativi di cui sopra di fatto caratterizzano la quasi totalità dei beni presi a riferimento per la stima, trattandosi di zona del centro storico nella quale prevale l'edilizia economica, con fabbricati privi di pregio architettonico e spesso dotati di accessi e vani scala poco agevoli.

Anche il mediocre stato conservativo è quello che caratterizza la gran parte delle abitazioni poste nell'area circostante i beni pignorati, le cui dotazioni e finiture risalgono spesso a vari decenni fa.

Dunque, tenuto conto che per le difformità rilevate si procederà ad applicare idonea decurtazione al valore di stima, per il resto si ritiene che, nel caso in oggetto, risultino più rilevanti le aggiunte, con particolare riferimento alla presenza di doppio accesso, che rende particolarmente versatile la porzione pignorata,



potendo il futuro proprietario decidere se perfezionare la fusione immobiliare o meno.

Venendo ai riferimenti di stima, riguardo al listino OMI, riferito al secondo semestre 2023, occorre prendere in considerazione la zona “B1” – centro storico: adiacenze alle mura, San Francesco al Prato. In detto listino, per la tipologia “abitazioni civili” con stato conservativo “normale”, si registra una fascia di oscillazione dei valori di mercato da un minimo di €/mq 1.050,00 ad un massimo di €/mq 1.550,00 (valore medio €/mq 1.300,00). Per la tipologia “abitazioni di tipo economico”, sempre in stato conservativo “normale”, i valori di mercato variano da un minimo di €/mq 870,00 ad un massimo di €/mq 1.350,00 (valore medio €/mq 1.110,00). Mediando a loro volta i due valori medi si ottiene un valore di €/mq 1.205,00.

Il listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria del IV trimestre 2023, per il Comune di Perugia, zona centro storico (non di pregio), indica un range, per porzioni abitative in stato “abitabile”, da €/mq 1.200,00 ad €/mq 1.500,00 (valore medio €/mq 1.350,00).

I due listini riportano dunque indicazioni in gran parte sovrapponibili.

Riguardo agli atti di compravendita, sono stati rintracciati i seguenti comparabili:

- appartamento al terzo piano, in via Armonica n. 14 (foglio 234 particella n. 481 sub. 15): interessato da atto di compravendita trascritto al n. 27057 di formalità nel 2022, che ha fatto registrare un prezzo unitario pari ad €/mq 1.400,00 circa. Trattasi di porzione abitativa di superficie catastale pari ad 82 mq, per la quale si dichiara che non sono state eseguite opere nel periodo successivo al settembre 1967. Porzione abitativa dichiarata in classe energetica G.
- appartamento al primo piano, con altro locale ricavato nel soppalco e piccolo



## PDF Eraser Free

magazzino al piano terra, il tutto in via Vincioli n. 7 (foglio 234 particella n. 581 sub. 6): interessato da atto di compravendita trascritto al n. 16709 di formalità nel 2023, che ha fatto registrare un prezzo unitario pari ad €/mq 1.333,00 circa. Trattasi di porzione abitativa di superficie catastale pari a 95 mq, per la quale si dichiara che, dopo il settembre 1967, è stata interessata da sanatoria nel 1997 e da autorizzazione edilizia del 1999. Porzione abitativa dichiarata in classe energetica G.

- appartamento al terzo piano, con piccolo magazzino al piano terra, il tutto in via Claudio Spinelli n. 5 (foglio 234 particella n. 486 sub. 8): interessato da atto di compravendita trascritto al n. 21812 di formalità nel 2023, che ha fatto registrare un prezzo unitario pari ad €/mq 1.420,00 circa. Trattasi di porzione abitativa di superficie catastale pari a 67 mq, per la quale si dichiara che non è stata interessata da nessuna pratica edilizia dopo il settembre 1967. Porzione abitativa dichiarata in classe energetica G.

- appartamento al terzo piano, con piccolo magazzino al piano terra, il tutto in via Vincioli n. 3 (foglio 234 particella n. 583 sub. 12): interessato da atto di compravendita trascritto al n. 4723 di formalità nel 2024, che ha fatto registrare un prezzo unitario pari ad €/mq 1.195,00 circa. Trattasi di porzione abitativa di superficie catastale pari a 61 mq, per la quale si dichiara che è stata interessata da Concessione edilizia del 1992 per interventi di manutenzione straordinaria ed infine da C.I.L.A. del novembre 2022 per realizzazione tramezzature. Porzione abitativa dichiarata in classe energetica G.

Non vengono presi in considerazione due ulteriori atti (quelli trascritti al n. 20703 e 23512 di formalità nell'anno 2023), che fanno registrare prezzi unitari pari rispettivamente ad €/mq 770,00 circa ed €/mq 680,00, ovvero importi unitari molto



## PDF Eraser Free

bassi, che non possono e non devono essere messi direttamente a confronto con quelli precedentemente riportati. I due atti fanno infatti riferimento o a cessione di diritti pro quota tra comproprietari od a porzioni immobiliari poste al piano terra, rese abitative per cambio di destinazione d'uso autorizzato dal Comune di Perugia.

Dunque si rileva ordinariamente una oscillazione dei prezzi unitari da un minimo di €/mq 1.195,00 circa ad un massimo di €/mq 1.420,00 circa (prezzo medio €/mq 1.340,00).

Passando agli avvisi di vendita, attualmente disponibili e consultabili presso le agenzie immobiliari che operano in zona, sono stati rintracciati i seguenti:

- quadrilocale in via dei Priori n. 68: trattasi di appartamento posto al primo piano, composto da quattro vani ed un bagno. Lo stato conservativo viene definito “buono/abitabile”. La richiesta è di € 125.000,00, con superficie indicata pari a mq 75. Dunque si ha un importo unitario di € 1.650,00 circa. Considerando tuttavia una prevedibile contrazione del valore, in fase di trattativa finalizzata alla stipula dell’atto di compravendita, ed ipotizzando che essa sia pari al 10 – 15 % del valore di cui la richiesta, si può ragionevolmente ipotizzare un prezzo unitario futuro oscillante tra €/mq 1.400,00 ed €/mq 1.500,00 circa.
- appartamento in via dei Priori: trattasi di unità abitativa posta al primo piano, descritta come facente parte di palazzo nobile, con ampio atrio, corte interna e scala condominiale di pregevole fattura. L’unità è composta da cinque vani ed un bagno. Lo stato conservativo viene definito “buono/abitabile”. La richiesta è di € 290.000,00, con superficie indicata pari a mq 156. Dunque si ha un importo unitario di € 1.850,00 circa. Considerando tuttavia una prevedibile contrazione del valore, in fase di trattativa finalizzata alla stipula dell’atto di compravendita, ed ipotizzando che essa sia pari al 10 – 15 % del valore di cui la richiesta, si può



## PDF Eraser Free

ragionevolmente ipotizzare un prezzo unitario futuro oscillante tra €/mq 1.580,00 ed €/mq 1.670,00 circa.

- trilocale in via dei Priori: trattasi di unità abitativa posta al terzo piano, descritta come facente parte di elegante palazzina. L'unità è composta da tre vani e due bagni. Lo stato conservativo viene definito "ottimo/ristrutturato". La richiesta è di € 150.000,00, con superficie indicata pari a mq 52. Dunque si ha un importo unitario di € 2.800,00 circa. Considerando tuttavia una prevedibile contrazione del valore, in fase di trattativa finalizzata alla stipula dell'atto di compravendita, ed ipotizzando che essa sia pari al 10 – 15 % del valore di cui la richiesta, si può ragionevolmente ipotizzare un prezzo unitario futuro oscillante tra €/mq 2.450,00 ed €/mq 2.600,00 circa.

- quadrilocale in Piazza Cavallotti n. 5: trattasi di unità abitativa posta al secondo piano, composta da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, 2 bagni, ampio terrazzo con affaccio su piazza Morlacchi, piccolo locale uso fondo al seminterrato. Lo stato conservativo viene definito "buono/abitabile", ma il prezzo indicato nell'annuncio di vendita è riferito allo stato "ristrutturato". La richiesta è di € 340.000,00, con superficie indicata pari a mq 118 per i locali abitativi, oltre a 70 mq di terrazza (che si ragguaglia al 30%) ed a 6 mq di locale al seminterrato (ragguagliato al 20 % circa), così per una Scv complessiva di mq 140 circa. Dunque si ha un importo unitario di € 2.430,00 circa (se si considera il bene nello stato "ristrutturato"). Considerando tuttavia una prevedibile contrazione del valore, in fase di trattativa finalizzata alla stipula dell'atto di compravendita, ed ipotizzando che essa sia pari al 10 – 15 % del valore di cui la richiesta, si può ragionevolmente ipotizzare un prezzo unitario futuro oscillante tra €/mq 2.050,00 ed €/mq 2.200,00 circa.



## PDF Eraser Free

I valori di cui sopra vanno presi in considerazione alla luce del fatto che si tratta di richieste formulate da proprietari che hanno intenzione di vendere. Con ciò ne deriva che non si ha alcuna certezza sul fatto che, prima o poi, la compravendita si concretizzi effettivamente e neppure sul fatto che essa si concretizzi ad un prezzo più o meno vicino a quello emergente dall'avviso di vendita.

Pertanto non si dispone di indicazioni certe sulla data a partire dalla quale l'avviso di vendita è stato pubblicato e se il prezzo richiesto sia già stato soggetto a ribassi. Dunque occorre assegnare ai dati di cui sopra un peso di certo inferiore a quello da assegnare ai prezzi storici di compravendita.

In ogni caso si può comunque rilevare che l'importo unitario risente della consistenza immobiliare (nel senso che tende a decrescere all'aumentare di quest'ultima), del contesto nel quale ci si trova (nel senso che tende a crescere in presenza di palazzi di pregio e di parti comuni pregevoli dal punto di vista architettonico), nonché dell'affaccio e delle dotazioni presenti (ad esempio numero di bagni, dotazioni impiantistiche, ecc.).

Nel caso in oggetto ci si deve orientare, a parere dello scrivente, a motivo della consistenza e versatilità del bene, su di un valore di stima posto al di sopra di quello medio emergente sia dagli atti di vendita sia dai listini immobiliari (ovvero al di sopra di €/mq 1.350,00) e si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si ottenga incrementando del 15 % quello medio desumibile dagli atti di compravendita, che è risultato pari ad €/mq 1.340,00; quindi si adotterà un valore unitario di stima pari ad €/mq 1.540,00.

La stima si concretizza come qui di seguito:



descrizione	Scv	Valore unitario	Valore totale
Locali abitativi del piano secondo - subalterno 10	47,50 mq	€/mq 1.540,00	€ 73.150,00
Locali abitativi del piano secondo - subalterno 13	44,80 mq	€/mq 1.540,00	€ 68.992,00
<b>Totale</b>	<b>92,30 mq</b>		<b>€ 142.142,00</b>

Come già preannunciato, a detto valore di stima, riferibile al bene considerato privo di difformità edilizia e catastale, occorre applicare una decurtazione che tiene conto dei costi stimati per le regolarizzazioni e gli adeguamenti, che restano a carico del futuro proprietario.

Posto che la loro entità, seppure stimata in modo sommario e senza avere eseguito approfondimenti e verifiche specifiche, potrebbe oscillare tra 7.000,00 ed 8.000,00 Euro, il più probabile valore di mercato dei beni nello stato nel quale essi si trovano all'attualità risulta pari ad € 135.000,00 circa.

**In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità delle porzioni immobiliari pignorate è pari ad € 135.000,00.**

## **5) BANDO DI VENDITA:**

Tenuto conto del fatto che le due unità immobiliari catastali sottoposte a pignoramento, pur avendo oggi titolarità diversa, vanno di fatto a costituire una unica unità abitativa, seppure dotata di doppio accesso da due vani scale diversi, vi è la possibilità o di formalizzare e regolarizzare la fusione immobiliare o di perfezionare la autonomia funzionale dei due subalterni.

La scelta spetterà al futuro proprietario, che potrà liberamente decidere quale via intraprendere, sulla base delle aspettative ed esigenze che si concretizzeranno.

D'altra parte, ad oggi, le due unità immobiliari esistono di fatto solo negli atti



catastali, stante la avvenuta realizzazione dell'apertura di collegamento interno, dell'inutilizzo dell'accesso da via Claudio Spinelli e, soprattutto, della parziale commistione degli impianti e delle utenze.

Dunque allo stato, a parere dello scrivente, non si può che proporre la formazione di un unico lotto, all'interno del quale inserire entrambi i subalterni catastali.

Ciò premesso, in definitiva si procede con la formazione un unico lotto, da destinare alla vendita giudiziaria, qui di seguito descritto:

### LOTTO UNICO

**Diritti di piena proprietà per l'intero spettanti a** OMISSIS

-----, su unità immobiliare catastale a destinazione abitativa censita al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 234 particella n. 486 subalterno 10, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, Rendita € 258,23, con accesso da piazza San Paolo n. 1, attraverso l'area scoperta di cui la particella n. 487 e poi da vano scala condominiale; **diritti di piena proprietà per l'intero spettanti a**

OMISSIS----- su unità immobiliare catastale a destinazione abitativa censita al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 234 particella n. 486 subalterno 13, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita € 189,80, con accesso da via Claudio Spinelli (già via dell'Arco) ma di fatto allo stato attuale posta in continuità e collegamento diretto, a formare unica unità abitativa, con la porzione di cui il subalterno 10.

Le due unità immobiliari catastali vanno dunque a formare una porzione abitativa unitaria, benché composta da due diversi subalterni, posta al piano secondo di palazzina di maggiori dimensioni e vetusta edificazione, con accesso principale da Piazza San Paolo n. 1, comprendente soggiorno con angolo



## PDF Eraser Free

cottura, disimpegno, corridoio, due bagni, due camere, due altri locali di superficie ridotta ed altro piccolo ingresso-disimpegno. La porzione è dotata di impianti generali funzionanti ma di remota realizzazione; dispone inoltre di doppia utenza idrica. Il tutto presenta dotazioni e finiture datate ed in mediocre o discreto stato. Vi è presenza di difformità catastali ed edilizie. Il bene si presenta attualmente inutilizzato; a confine con: parti comuni da più lati, Bellafante, s.a.

**Valore: € 135.000,00**

### **6) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

Sono state già esplicitate, anche in apposita nota con istanza indirizzata al Giudice, le anomalie e particolarità che caratterizzano i beni pignorati. Si è comunque ritenuto che le difformità catastali ed edilizie non rendano assolutamente impraticabile la vendita giudiziaria.

Dunque, in merito agli adempimenti e regolarizzazioni che rimangono a carico del futuro proprietario, si rimanda a quanto riportato ed illustrato in precedenza.

Si allega infine attestazione di avvenuta spedizione della presente relazione a mezzo pec o mail al Legale del Creditore ed alle Esecutate (**All. n. 17 - attestazioni avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 20/03/2024

Allegati nel testo n. 17 e servizio fotografico illustrativo

perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

