

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 442/2017 R.G. Es.

promossa da:

/ S.r.l.

Avv.

contro

contumace

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr. GIULIA MARIA LIGNANI

Il sottoscritto, Dr. Agr. Maurizio Refrigeri, agronomo libero professionista nominato CTU con provvedimento del 26/11/2018, nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe, accettato per via telematica l'incarico in data 05/12/2018, dovrà rispondere al seguente quesito tecnico:

“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 al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta , e-mail o pec, dell'inizio delle operazioni peritali, provveda:

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed



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

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

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

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

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

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

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

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

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

d. eventuali cause in corso



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

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

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [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.)



- 11) 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;
- 12) 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.
- 13) 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 nonchè 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;
- 14) 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, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 15) 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;
- 16) 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.



17) 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;

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di 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 proceduto a tali invii.

OPERAZIONI PERITALI

- acquisito il fascicolo di causa, lo scrivente verificava documentalmente natura, destinazione ed ubicazione del bene pignorato;
- acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la relativa documentazione catastale aggiornata rappresentata da visure, estratti di mappa e planimetrie catastali;
- ricostruiva i passaggi di proprietà del bene pignorato a partire dalla documentazione catastale ed ipotecaria in atti;
- in data 10/12/2018 si riceveva a mezzo PEC comunicazione da parte del Custode Giudiziario IVG con la quale si chiedeva al sottoscritto la disponibilità per concordare un primo accesso al fine di valutare lo stato di occupazione dell'immobile e la disponibilità degli eventuali Occupanti nei confronti della procedura esecutiva. Lo scrivente, facendo seguito alla comunicazione di cui sopra, con PEC inviata nella medesima data, comunicava all'IVG la propria disponibilità



- ad un primo accesso presso l'immobile pignorato fornendo altresì i recapiti per eventuale contatto. Sempre in tale data, a seguito di ulteriore ed intercorsa corrispondenza con l'IVG si concordava nel giorno 14/12/2018 un primo accesso presso l'immobile pignorato (**Allegato n. 1 Corrispondenza intercorsa con IVG**);
- di fatto, a seguito di accordi verbali con l'IVG, in data 14/12/2018 alle ore 10:30 lo scrivente si recava presso l'immobile pignorato alla presenza del Sig. Cetra Fabrizio Delegato incaricato dell'IVG. Tuttavia, in assenza del Debitore Esecutato non si accedeva presso l'immobile ma il Delegato IVG Sig. Cetra Fabrizio recapitava nella casella postale una comunicazione con le indicazioni afferenti la procedura esecutiva;
 - in data 04/01/2019 con prot. n. 412 del 04/01/2019, sulla base dei nominativi estrapolati dalla ricostruzione ipo-catastale, effettuava la richiesta di consultazione degli atti amministrativi di natura urbanistica, alla quale seguiva il ritiro, presso i competenti Uffici Tecnici del settore Urbanistica del Comune di Bastia Umbra (**Allegato n. 2: Accesso atti urbanistici**), delle copie dei titoli autorizzativi, relativi ai precedenti urbanistici del bene pignorato e degli elaborati progettuali;
 - in data 06/02/2019 si faceva istanza all'archivio notarile di Perugia per l'acquisizione dell'atto di provenienza dell'immobile, che veniva successivamente fornito in copia conforme all'originale (**Allegato n. 3: Atto di provenienza del bene pignorato**);
 - integrata la documentazione tecnica necessaria e preliminare alla verifica della regolarità urbanistica e catastale, come precedentemente concordato, si inviava in data 08/02/2019, comunicazione, con raccomandata a/r ai Soggetti Esecutati, oltre



morte del Sig. (), usufruttuario parziale) titolare dei diritti di piena proprietà sull'immobile pignorato.

Inoltre,

- presa visione dello stato attuale del bene;
- verificato l'atto di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico del bene e dell'Esecutato.

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

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del **certificato notarile datato 30 novembre 2017** a firma del Notaio Dr. Maria Pantalone Balice e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo e per bene pignorato si rileva quanto di seguito:

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Dall'atto di pignoramento immobiliare del 11/10/2017 repertorio n. 5370 si evince "*...di voler sottoporre a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili, per i diritti di ½ di piena proprietà e ½ di nuda proprietà spettanti a (*

- ✓ *porzione di fabbricato per civile abitazione posto in Comune di Bastia Umbra, Via Marzabotto, n. 11, distinta al Catasto Urbano del predetto Comune al Foglio n. 8 con le particelle:*



- n. 186 sub. 2, P.T., Cat. A/3, classe 4, vani 6,0, R.C.: € 480,30;
- n. 186 sub. 3, P.I.S., Cat. C/2, classe 2, mq. 43, R.C.: € 95,49.

Il bene pignorato ha subito i seguenti passaggi di proprietà, desunti dal certificato notarile e conseguenti atti:

la nuda proprietà del bene pignorato è pervenuta al Sig. _____ nato ad Assisi il _____ 5 (_____ 75), come di seguito:

- giusto atto di donazione del Notaio Dr. Mario Brignati del 15/02/1980, rep. 97005 racc. 10689, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, in data 01/03/1980 ai n. 5089/3742 e registrato all'Ufficio del Registro di Perugia al n. 2233 in 06/03/1980 da parte della Sig.ra _____ ela nata ad Assisi il 02/06/1920 (c.f.: B _____ 5E), la quale si è riservata l'usufrutto per sé e per il marito _____ io nato ad Assisi il 09/04/1922 (c.f.: C _____ 75S).

Relativamente a quanto sopra, si rilevava durante le operazioni peritali della morte dei Sig.ri _____ la avvenuta il 06/07/1990 e del Sig. _____ io avvenuta in data 20/08/2011. Pertanto, a seguito dei decessi degli Usufruttuari, il Sig. _____ io, a far data del 20/08/2011, ha consolidato i propri diritti di piena proprietà dell'immobile pignorato. (Allegato n. 6: Certificati di morte dei Sig.ri _____ a e _____ io)

Alla Sig.ra _____ a il bene è così pervenuto:

- quanto alla quota di ½ dalla Sig.ra U _____ a nata a Gubbio il 21/05/1928, con atto di compravendita del Notaio Dr. Mario Briganti del



09/06/1972 rep. 57922, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 22/06/1972 ai n. 8965 registro generale e 6422 registro particolare.

- quanto alla quota di $\frac{1}{2}$ ed indivisa assieme alla Sig.ra [redacted] nda sopra generalizzata, dal Sig. [redacted] sco nato a Bastia Umbra (PG) il 12/03/1910, con atto di compravendita del Notaio Giovanni Pennacchio del 18/08/1960 rep. 1343, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia il 24/08/1960 ai n. 6832 registro generale e 5269 registro particolare.

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

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI CONTRO:

- **n. 1090/4508 del 06/02/2006 per ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo concesso con atto del 25/01/2006 a rogito del Notaio Dr. Mario Brignati, rep. 223158 (mutuo di € 170.000,00 da rimborsare in 7 anni, ipoteca di € 340.000,00) a favore di Sanpaolo IMI S.p.a. con sede in Torino (P.I. 06210280019) e a carico del Sig. C [redacted] sco, nato ad Assisi il 20/01/1955 (CS [redacted] 75G) per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di proprietà ed $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva;

- **n. 7274/32826 del 14/11/2008 per ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 12/11/2008 a rogito del Notaio Dr. Giuseppe Boemi, rep. 48291 (mutuo di € 53.000,00 da rimborsare in 10 anni, ipoteca di € 106.000,00) a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino (P.I. 00799960158) e a carico del Sig. [redacted]; [redacted] sco, nato ad Assisi il 20/01/1955 (CS [redacted] 75G) per i diritti di intera proprietà sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva;



Con annotazione

- n. 1396/9906 del 06/04/2009 – Erogazione a saldo

- n. 20026/28549 del 15/11/2017 per atto di pignoramento immobiliare notificato da Unep-Corte di Appello di Perugia in data 11/10/2017 repertorio n. 5370, a favore di **Intesa San Paolo s.p.a.** con sede in Torino (c.f.: 00799960158) e contro ()asco, nato ad Assisi il 2 / 55 ()G) per i diritti pari a ½ di proprietà ed ½ di nuda proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati per nominativo e per bene, alla data del 20/02/2019, non risultavano ulteriori formalità oltre a quelle precedentemente indicate.

A completamento e per un dettaglio delle formalità sopra richiamate si rimanda alle visure ipotecarie particolareggiate.

(Allegato n. 7: Aggiornamento ipotecario a nome del Sig.)asco e per bene pignorato).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

Trattasi di porzione abitativa elevata su tre piani, posta nel Comune di Bastia Umbra nella frazione di Bastiola, Via Marzabotto, n. 23, catastalmente così identificata:

CATASTO FABBRICATI al Comune di Bastia Umbra:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (€)
8	186	2		A/3	4	6 vani	Totale: 98 mq, Totale escluse aree scoperte: 93 mq	480,30
8	186	3		C/2	2	43 mq	Totale: 49 mq	95,49



L'intero complesso abitativo, comprensivo del sedime dell'intero fabbricato risulta così censito al

CATASTO TERRENI al Comune di Bastia Umbra:

Area di Enti Urbani e Promiscui dal 19/09/1981

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito		Dati derivanti da
				Dominicale	Agrario	
8	186	Ente Urbano	164	/	/	Variatione d'ufficio del 19/09/1981 in atti dal 02/02/1982 (n. 5381)

Si fa presente che l'intestazione catastale di entrambe le particelle pignorate, a nome Sig.ri:

- 1) F. RA Carmela; MARIT. DE nata a Assisi il 02/06/1920 (C. H42 A475E),
- 2) C. DE Emilio nato ad Assisi il 09/04/1922 (C. A475S);
- 3) C. Francesco nato ad Assisi il 26/04/1955 (C. (1) Proprietà

risulta essere non corretta in quanto non precisa a che titolo comparivano i nominativi dei Sig.ri I. e C. , già usufruttuari e non conforme ai reali diritti di proprietà, in quanto non tiene conto dell'avvenuto decesso dei Sig.ri (e B. e quindi del consolidamento della piena proprietà a favore del Soggetto Esecutato Sig. C. .

Si allegano, a complemento descrittivo, le visure catastali storiche, l'estratto di mappa e la planimetria catastale. (Allegato n. 8: Visure Catastali, elaborato planimetrico, estratto di mappa e planimetria catastale).



3) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

Trattasi di porzione abitativa elevata su due piani fuori terra, oltre a sottotetto abitabile e piccola cantina nel piano sottostrada, sita in Bastia Umbra nella Frazione di Bastiola in Via Marzabotto, n. 23 è facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza.

L'immobile è posto nel comparto di Bastiola, in zona residenziale e commerciale, ben dotato di servizi e facilmente raggiungibile dalla pubblica via.

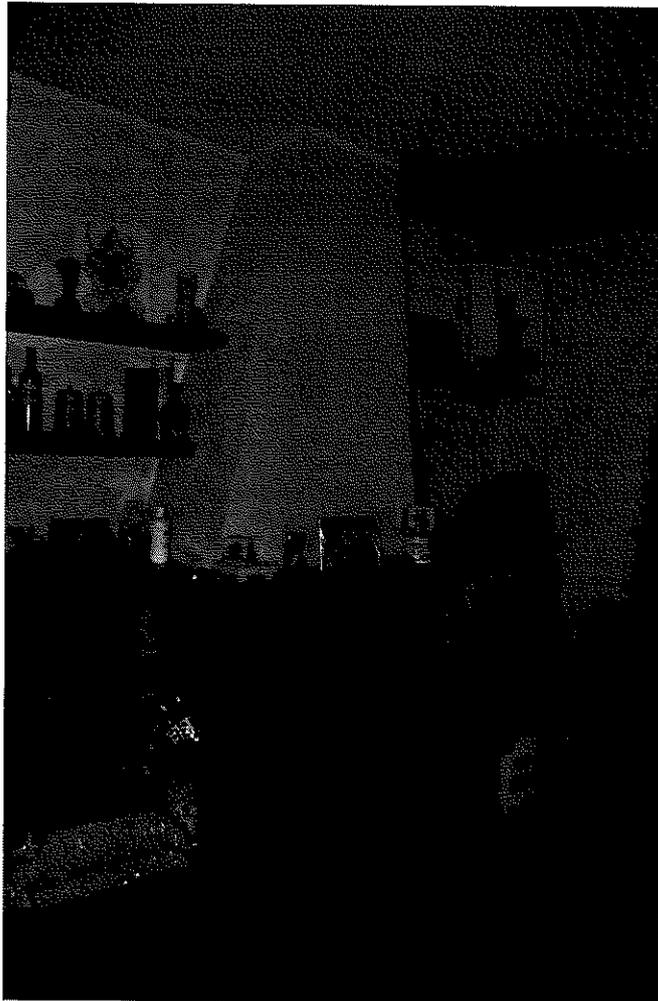
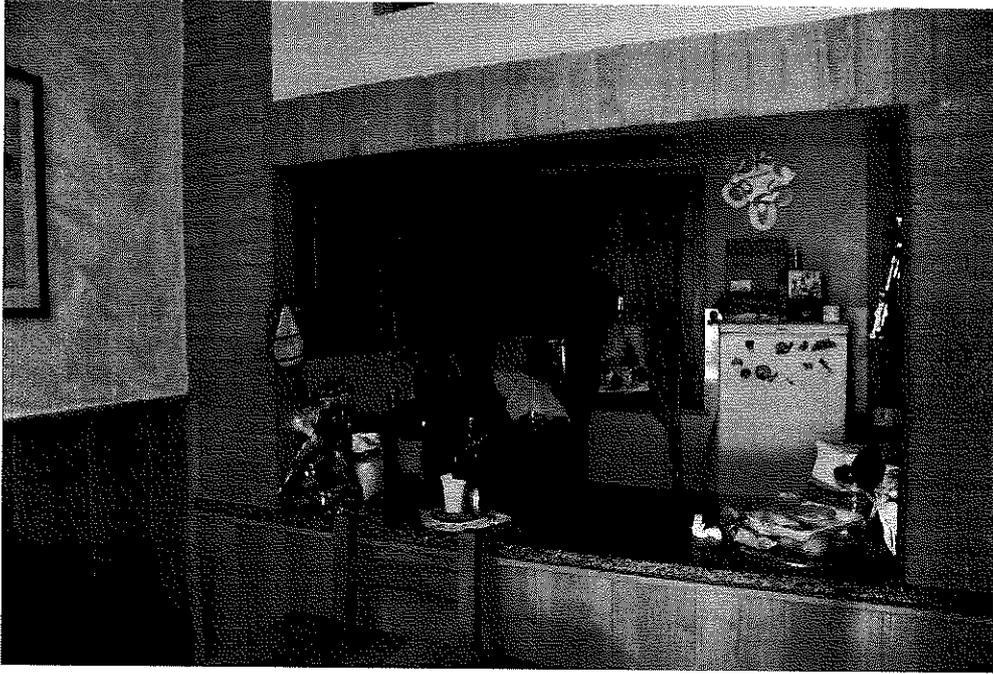
In particolare, il piano terra (catastalmente C/2, sub. 3) è rappresentato da piccola u. i. ad uso abitativo costituita da ingresso, angolo cottura, soggiorno, camera da letto e piccolo bagno ricavato nel sottoscala dell'ingresso principale.

Per quanto riguarda le finiture si evidenzia il pavimento in gres ceramicato, porte in legno tamburato, infissi in legno con vetro camera e persiane esterne in alluminio, presenza di zanzariere, rivestimento parziale con listoni di legno sulle pareti e presenza di mattoncini a vista. Il bagno, di modesta consistenza, ricavato esternamente nel sottoscala si presenta con rivestimento, con accessori minimali.

Si evidenzia inoltre, presenza di riscaldamento con stufa a pellet inserita in un camino. Le aperture sull'esterne sono rappresentate da una finestra posta nel soggiorno, una posta nell'angolo cottura ed una porta con serranda metallica, posta nella camera da letto.

Questo ultimo vano è stato ricavato con setti divisorii in cartongesso.





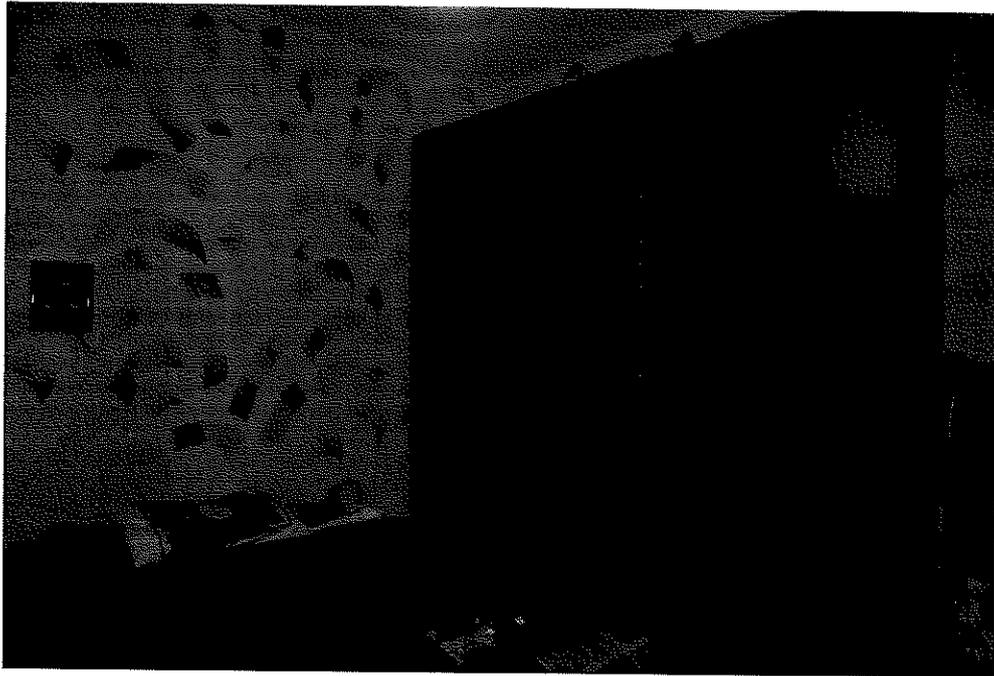


Da scala interna in marmo si accede al piano primo, composto da un appartamento in cui si riconoscono i seguenti vani: cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno, oltre a corridoio e due balconi.







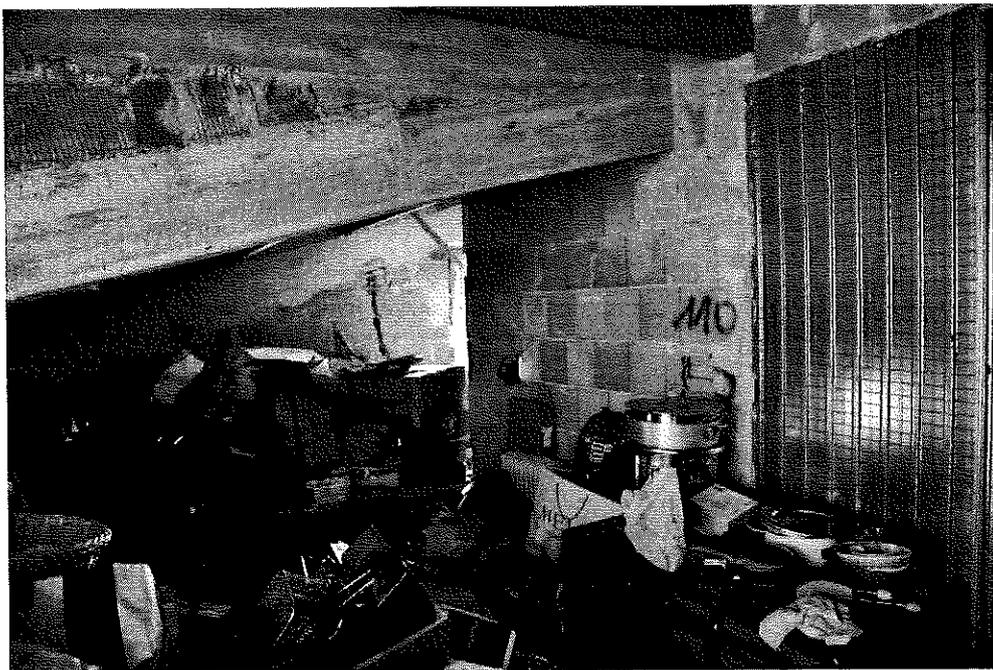


Le finiture interne, pur di non recente concezione, risultano in stato manutentivo/conservativo discrete con porte in legno tamburato, pavimento in gres ceramicato, parquet nelle camere da letto, finestre in legno con vetrocamera, persiane in alluminio, bagno e cucina rivestiti con gres ceramicato, mentre il soggiorno risulta interamente rivestito sulle pareti con pannelli di sughero.

Circa gli impianti presenti, gli stessi sono apparsi funzionanti anche se di vetusta concezione.

Sempre attraverso il vano scale, si accede ad ampio sottotetto al grezzo, con pavimento in battuto di cemento, tramezzatura con forati a vista, privo di impianti, con tetto lamellare di tipo ventilato con travi a vista, con altezza massima di circa 3,00 m ed altezza minima di circa 1,80 m.





Dall'esterno del fabbricato attraverso piccola apertura in alluminio posta sul retro nella corte esterna, si accede a un piccolo locale al grezzo ad uso cantina/deposito, posto nel piano sottostrada.

Tale locale, di forma allungata e stretta, presenta piccola apertura a bocca di lupo, altezze molto ridotte intorno a 1,60 m e impianto elettrico a vista.





Per quanto riguarda l'accesso dalla pubblica via e la corte perimetrale al fabbricato, in via preliminare, si fa presente che la particella del CT su cui insiste, (p.lla 234), non è stata specificatamente indicata nell'atto di pignoramento, anche se nella trascrizione dello stesso si completa l'identificazione delle porzioni pignorate con la dicitura "... che il presente pignoramento si intende esteso a tutti gli accessori, pertinenze e frutti."

Tale particella è così catastalmente individuata:

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq)	Rendita (€)	Dati derivanti da:
8	234	1		C/6	4	20 mq	Totale 23 mq	61,97	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
8	234	2		C/2	4	19 mq	Totale 21 mq	58,88	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
8	234	3		C/2	4	20 mq	Totale 22 mq	61,97	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



CATASTO TERRENI

Area di Enti Urbani e Promiscui dal 25/03/1999

Foglio	Particella	Qualità/classe	Superficie (mq)	Reddito		Dati derivanti da
				Dominicale	Agrario	
8	234	Ente Urbano	506	/	/	Tipo Mappale del 25/03/1999 in atti dal 21/09/1999 (n. 4191.566/1987)

INTESTATI di tutte le particelle:

- **co nato ad Assisi il 26/04/1955 ()**
proprietà per ½
- **nata ad Assisi il 30/03/1975 ()**
proprietà per ¼
- **rto nato a Perugia il 10/09/1975 ()**
proprietà per ¼

(Allegato n. 9: Visura catastale particelle 234 sub. 1, sub. 2 e sub. 3)

A riguardo della accertamento catastale di cui sopra, preme innanzitutto evidenziare che non vi è corrispondenza tra le visure catastali, lo stato dei luoghi e l'elaborato planimetrico della p.lla 234 del 20/10/1987.

Nello specifico, l'elaborato planimetrico, afferente alla variazione catastale n. 556/1987 fa riferimento ai sub. 1 come corte b. c. n.c. al sub. 2 come magazzino, al sub. 3. come magazzino ed al sub 4 come garage.

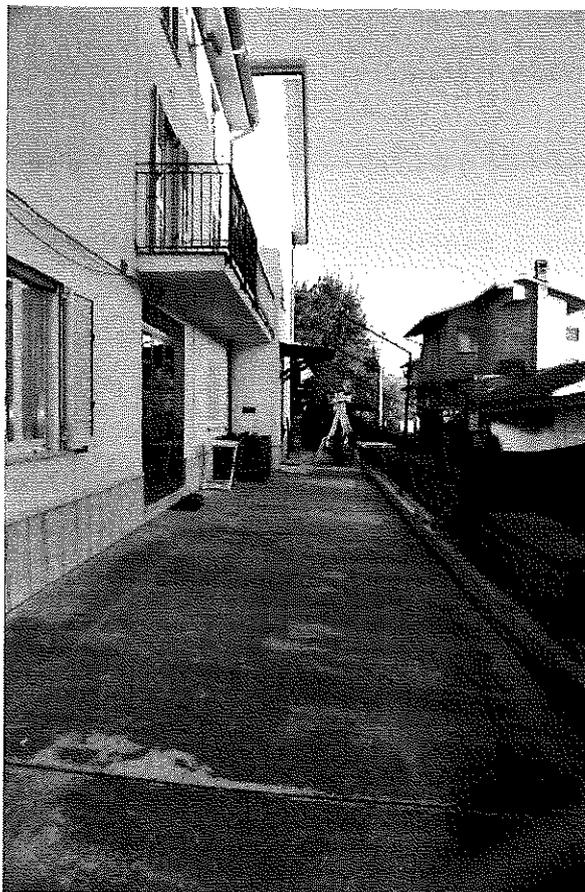
Ad oggi, lo scrivente ha riscontrato che catastalmente i sub 1, 2 e 3 sono rappresentati rispettivamente da garage e due magazzini e non quindi identificata la corte come b. c. n. c., né tantomeno afferente al mappale 186, di cui è facente parte l'immobile pignorato. A completamento, descrittivo e per una migliore visualizzazione degli aspetti si rimette la



Denuncia di Variazione del 20/10/1987 n. prot. 556/87 completa di elaborati grafici
(Allegato n. 10: D.V. n. 556/87)

Volendo visualizzare tale situazione nello stato dei luoghi, si deve evidenziare che l'accesso all'immobile pignorato, è rappresentato da corte in comune perimetrale al fabbricato e che sul retro di suddetta corte insiste un manufatto ad uso magazzino/garage ad oggi in comproprietà con altri Soggetti non Esecutati.

In particolare, la corte, interamente recintata sul perimetro è provvista di accesso carrabile dalla pubblica via, rappresentato da cancelletto metallico per l'accesso alle rispettive proprietà interne, risulta in parte sistemata a verde ed in parte in battuto di cemento. Inoltre, una porzione della stessa è già stata suddivisa da recinzione a seconda della fruibilità peculiare di ciascuna u. i.





Per quanto sopra detto, qualora il G. Es. lo ritenga necessario ai fini di una regolare vendita giudiziaria e relativo di trasferimento, si segnala la possibilità di integrare il pignoramento anche alla corte suddetta previa regolarizzazione catastale attraverso presentazione di Modello Unico Istanza.

Tale condizione, a parere dello scrivente è necessaria perché la corte rappresenta l'unico accesso del bene immobile pignorato, strettamente legato e complementare ad esso.

Il bene, al momento dell'accesso è risultato occupato dal Debitore Esecutato Sig. Casagrande Francesco e dal proprio nucleo familiare.

Per il **calcolo della consistenza** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie acquisite. Stante la presenza di arredi ed ingombri, le misurazioni a campione sono viziate da un'inevitabile errore, rientrante, tuttavia, nella ordinaria tolleranza per le finalità di una stima immobiliare.



Relativamente alla consistenza immobiliare, ai fini della stima, la si esprime in termini di superficie commerciale, ed in particolare si prevede che il computo della Superficie Convenzionale Vendibile (*Scv*), sia effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) 25% per i balconi, posti al piano primo e 15% per il balcone al piano sottotetto, privo di parapetto di protezione;
- e) 10% per la cantina al piano sottostrada, stante le caratteristiche dimensionali e funzionali accertate (altezza ridotta, condizioni d'uso e di manutenzione minimali; ecc.);
- f) 40% per i locali al piano sottotetto. Trattasi di locali al grezzo, privi di impianti per i quali è necessario effettuare opere e sostenere costi ai fini dell'ottenimento della piena abitabilità e fruibilità, pur possedendo caratteristiche dimensionali assentite ai fini abitativi.

Tutto ciò premesso la consistenza si concretizza nella tabella tecnica sottostante nella quale, ordinatamente, sono stati indicati i principali elementi identificativi del bene pignorato.



Tabella 1: Consistenza dell'immobile pignorato

N. Ord.	Piano	Destinazione	Consistenza (mq)	Ponderazione (%)	Scv (mq)
1	1 S	Cantina	16,80	10	1,68
2	T	Abitativa comprensiva di wc sottoscala	49,00	100	49,00
3	/	Vano scale	15,00	100	15,00
4	1°	Abitativa	83,00	100	83,00
5	1°	n. 2 Balconi	15,00	25	3,75
6	2°	Locali sottotetto al grezzo	78,00	40	31,20
7	2°	Balcone al grezzo	11,00	15	1,65

4) VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI:

Verifiche urbanistiche

A seguito dell'accesso atti presso gli Uffici Competenti del Comune di Bastia Umbra – Settore Edilizia per quanto è stato possibile rilevare per l'unità immobiliare, oggetto di procedura esecutiva, sono stati segnalati e rilasciati i titoli abilitativi di seguito elencati:

- **Nulla osta del 20/11/1957 (pratica n. 121/1957)** rilasciata al Sig. .

F dal Comune di Bastia Umbra per *“...l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato ad uso abitazione in voc. San Bartolo,....”*.



- **Condono Edilizio (legge 28/02/1985 n. 47) n. 1785/86 del 27/12/1988** rilasciato alla Sig.ra F... da dal Comune di Bastia per abusi riguardanti la costruzione di un annesso che insiste sulla corte pertinenziale comune distinto in tre porzioni, edificate in epoche diverse e destinate a magazzino e garage e **la realizzazione di una cantina nel seminterrato dell'abitazione (oggetto della presente procedura esecutiva)**. All'interno della pratica, si è riscontrata la D.V. n. 556/87 (**Vedi allegato n. 10**).
- **Permesso di Costruire n. 57/07 del 01/03/2007** rilasciato ai Sig.ri C... e F... dal Comune di Bastia Umbra – Settore Edilizia per lavori di **“...Ristrutturazione con cambio destinazione d'uso al piano sottotetto e rifacimento tetto.”** Con successiva **Comunicazione di fine lavori parziale** del 12/12/2008 con prot. 0033956 del 15/12/2008: *“riferita al tetto e murature portanti sottostanti - Restano aperti ancora i lavori di finitura interni (pavimenti, massetti interni e tutti gli impianti)”*. Si fa presente che, al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici, dovuto alla ristrutturazione con cambio d'uso del sottotetto, una porzione della corte comune è stata destinata urbanisticamente a parcheggi ed indicata nella Tavola n. 5 come p.lla 234.

Dalle indagini effettuate presso gli Uffici Comunali si è accertata inoltre l'assenza del Certificato di Agibilità.

(Allegato n. 11: Titoli abilitativi immobile con elaborati grafici)



Verifiche della regolarità urbanistica e catastale:

Dal confronto degli elaborati progettuali assentiti e lo stato dei luoghi, così come è stato possibile verificare, emerge quanto segue:

Verifica catastale:

Si evidenzia che ad oggi la planimetria catastale, presentata in data 20/10/1987, non è conforme allo stato dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi.

Nello specifico, sono state riscontrate le difformità di seguito indicate:

Relativamente al sub. 2:

- **Piano primo sottostrada** con destinazione accessoria a cantina è stata riscontrata una lieve difformità per l'eliminazione di un tramezzo posto in prossimità delle scale;
- Per il **piano primo** con destinazione abitativa è stata riscontrata una sostanziale conformità;
- Per il **piano secondo** catastalmente rappresentato come soffitta suddivisa in due ampi locali, si evidenzia ad oggi, uno stato dei luoghi del tutto modificato nella disposizione interna dei locali predisposti ma non ultimati, per una destinazione abitativa anche se con lavori non ultimati ed abitabilità non rilasciata. Inoltre, è stato predisposto un terrazzo anch'esso tuttora non ultimato e non presente nella planimetria catastale.

Relativamente al **sub. 3, posto al piano terra**, catastalmente (C/2) rappresentato graficamente come garage e wc, si evidenzia che ad oggi, presenta destinazione assentita prettamente abitativa, con porzione a cucina, laddove catastalmente è indicato un wc, soggiorno con ricavata camera da letto al posto del garage. Anche il bagno ricavato nel sottoscala non risulta essere catastalmente rappresentato ed individuato come tale. Dal punto



di vista delle aperture, è presente una finestra lato cucina, non rappresentata graficamente nella planimetria catastale.

Anche l'intestazione catastale, già sopra indicata a nome dei Sig.ri C. ... ilio e B. ... la quali Usufruttuari e C... esco quale proprietario risulta essere non corretta poiché non tiene conto del consolidamento della piena proprietà a seguito della morte dei Sig.ri sopra generalizzati.

Verifica Urbanistica:

Parimenti, a quanto sopra detto, si evidenziano le seguenti **difformità urbanistiche**:

Sub. 2:

Relativamente alla cantina, locale accessorio al sub. 2, parimenti agli accertamenti catastali, è stata riscontrata una lieve difformità per l'eliminazione di un tramezzo posto in prossimità delle scale;

Per il **piano primo** con destinazione abitativa è stata riscontrata una sostanziale conformità;

Per il **piano secondo**, urbanisticamente indicato come piano sottotetto, con l'ultimo titolo abilitativo riscontrato (**vedi allegato n. 11**), è stato assentito il cambio di destinazione da accessoria ad abitativa, prevedendo locali ad uso soggiorno/cucina, due bagni, due camere da letto oltre ad un disimpegno ed un terrazzo.

Ad oggi, tutti i locali sono al grezzo e la disposizione interna degli stessi appare non conforme alle planimetrie progettuali assentite., anche se i lavori sono stati sospesi.

Sub. 3:

Relativamente all'attuale stato dei luoghi, si evidenzia che nel locale soggiorno, è stato ricavato a mezzo di setti divisori in cartongesso, un vano ad uso camera da letto.



5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

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

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso residenziale nel centro abitato di Bastia Umbra ed in particolare nel comparto su cui ricade l'immobile pignorato, Loc. Bastiola e zone similari, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in detta zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;
- esistenza di **un parametro tecnico in comune**, cioè di comparazione tra i beni da 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 condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica comprovante i reali prezzi di mercato, lo scrivente ha acquisito atti di compravendite riferiti a periodo recenti di immobili ricadenti nelle vicinanze dell'immobile pignorato.



In particolare, per ogni atto di compravendita verranno caratterizzati i dati tecnici ed estimativi salienti, desumibili dalla lettura dell'atto e orientativamente indicato il prezzo medio unitario espresso in €/mq, verificando, per il calcolo della consistenza la planimetria se allegata o utilizzando la superficie desunta dalla visura catastale.

Nello specifico:

- 1) Atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Pettinacci del 29/09/2015 rep. 261599 racc. 58108, avente per oggetto appartamento, di recente edificazione, posto in Via Marzabotto al piano primo e posto auto esterno al piano seminterrato, prezzo unitario è risultato pari a circa € 1.385,00 al mq.
- 2) Atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Pettinacci del 30/12/2014 rep. 259914 racc. 57107, avente per oggetto appartamento, posto in Via Marzabotto, di recente costruzione, al piano primo e magazzino pertinenziale al piano primo sottostrada, prezzo unitario medio è risultato pari a circa € 1.340,00 al mq.
- 3) Atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Pettinacci del 02/08/2012 rep. 253499 racc. 53192, avente per oggetto appartamento in Via Marzabotto, di recente edificazione al piano secondo, il prezzo unitario medio è risultato pari a circa € 1.375,00 al mq.
- 4) Atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Biavati del 30/08/2017 rep. 36834 racc. 23913, avente per oggetto appartamento, di recente edificazione, in via Marzabotto al piano primo e garage al piano primo sottostrada, il prezzo unitario medio è risultato pari a circa € 1.280,00 al mq.
- 5) Atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Pettinacci del 26/06/2018 rep. 267483 racc. 61860, avente per oggetto appartamento, di non recente edificazione, in Via Gran Sasso,



al piano primo e garage pertinenziale al piano primo sottostrada, il prezzo unitario medio è risultato pari a circa € 1.030,00 al mq.

6) Atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Biavati del 28/01/2019 rep. 39403 racc. 25912, avente per oggetto appartamento, di non recente edificazione, in Via F.lli Rosselli, sviluppatosi su un piano primo sottostrada, primo e secondo con annesso garage al piano primo sottostrada e rata di corte pertinenziale, il prezzo unitario medio è risultato pari a circa € 670,00 al mq.

7) Atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Cogliandro del 04/12/2014 rep. 5502 racc. 3463, avente per oggetto abitazione di remota edificazione ed in mediocre stato conservativo, in Via Brigata Garibaldi, al piano terra, il prezzo unitario medio è risultato pari a circa € 610,00 al mq;

8) Atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Lemmi del 17/02/2014 rep. 42682 racc. 11562, avente per oggetto abitazione ai piani terra, primo e secondo, di Marzabotto, di vetusta edificazione e successivamente oggetto di interventi edilizi, gravata da diritto di abitazione, il prezzo unitario medio è risultato pari a circa € 530,00 al mq.

Relativamente agli atti di cui sopra, preme evidenziare che la maggior parte di quelli rilevati nel comparto sono riferiti ad appartamenti posti in complessi condominiali di più recente edificazione. Scarse, nella zona appaiono le compravendite e quindi l'acquisizione di dati effettivamente comparabili, per abitazioni cielo-terra riferite ad un'epoca di edificazione e concezione più remota, quale quella dell'immobile pignorato. Tutto ciò, per evidenziare che ad oggi la domanda nel comparto e quindi l'offerta è principalmente rivolta a nuove costruzioni, con caratteristiche estrinseche ed intrinseche



più consone alla richieste dell'attualità (costruzioni con concezioni antisismiche, risparmio energetico, presenza di garage, ecc)

Di tale aspetto se ne terrà conto, ai fini della presente stima, nella determinazione del più probabile valore unitario.

Quindi si ritiene che, come dati comparabili, possono essere considerati, quelli di cui agli atti n. 5), 6), 7) e 8), pur con le dovute riserve che le varie situazioni segnalate negli atti impongono.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)**, riferito alla SCV per tutte le porzioni abitative, come precedentemente determinata, che prevedono una ponderazione tra le varie porzioni immobiliari stante le loro caratteristiche di destinazione e dimensionali.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto e sopra identificati, si è orientativamente identificato un **valore medio-ordinario espresso in €/mq di Scv** intorno ad € 700,00 al mq.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle **caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari** ed al loro stato urbanistico, così individuate:

Aggiunte:

- rispetto all'ordinarietà non si ravvisano particolari situazioni di comodi tali da giustificare un plus valore;



Detrazioni:

- difficoltà di vendita, nella zona, per immobili di non recente costruzione e concezione;
- assenza di corte esclusiva in relazione alla tipologia immobiliare della zona;
- regolarizzazione catastale ed urbanistica delle difformità sopra rilevate.

Di seguito si riporta il giudizio di stima, che relativamente al valore unitario stimato, in considerazione della ponderazione tra gli elementi incrementativi (aggiunte) rispetto a quelli di deprezzamento (detrazioni) ed alle indagini estimative sopra riportate, si ritiene che debba essere ricercato nella fascia medio- bassa rispetto al valore ordinario rilevato, diversificando quello delle porzioni poste al piano terra, rispetto a quelle del primo piano e sottotetto.

Giudizio di Stima:

N. Ord.	Piano	Destinazione	Scv (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore totale (€)
1	I S	Cantina	1,68	600,00	1.008,00
2	T	Abitativa comprensiva di wc sottoscala	49,00	600,00	29.400,00
3	/	Vano scale	15,00	600,00	9.000,00
4	1°	Abitativa	83,00	700,00	58.100,00
5	1°	n. 2 Balconi	3,75	700,00	2.625,00
6	2°	Locali sottotetto al grezzo	31,20	700,00	21.840,00
7	2°	Balcone al grezzo	1,65	700,00	1.155,00
TOTALE (€)					123.128,00



In definitiva, il valore finale di mercato dei diritti di piena proprietà, spettanti al Debitore Esecutato, afferenti all'unità immobiliare pignorata e da inserire nel bando di vendita è stato stimato in

€ 123.000,00 (arr.)

6) FORMAZIONE DEI LOTTI e BANDO DI VENDITA

Stante la tipologia dell'immobile pignorato rappresentata da un abitazione cielo-terra, elevantesi su piano terra, piano primo e piano sottotetto, oltre a cantina posta nel seminterrato, dal punto di vista commerciale ed estimativo, **si ritiene di dover costituire un unico lotto.**

Tale assunto trova giustificazione sulla disposizione e dislocazione dei vari locali che non possono essere considerati autonomi per la complementarietà che li lega, dovuta agli impianti generali e specifici unici e all'eventuale insorgenza di reciproche servitù in caso di divisione.

Stante, inoltre, il fatto che attualmente, sia dal punto di vista urbanistico che catastale, l'immobile pignorato risulta facente parte di un'unica abitazione, l'eventuale divisione, oltre ai costi di adeguamento, presupporrebbe preliminarmente la presentazione ed approvazione di una pratica edilizia.

Tutto ciò, se rapportato anche al valore immobiliare, non incoraggia la suddivisione in più lotti, risultando perciò non comodamente divisibile, anche per il mantenimento della piena appetibilità commerciale della tipologia in oggetto.

Tuttavia, come ampiamente trattato nei capitoli precedenti, **sono state evidenziate due importanti criticità di natura tecnico-giuridica, rappresentate la prima dalla mancata corrispondenza in difetto tra i diritti pignorati e quelli effettivi e la seconda dalla**



mancanza dell'esatta identificazione catastale della corte pertinenziale (p.lla 234) per garantire l'accesso dalla pubblica via e all'interno delle porzioni pignorate.

Si procede quindi alla formazione di un unico lotto da destinare alla vendita giudiziaria, redatto sulla base dell'attuale stato di proprietà in capo al Soggetto Esecutato (piena proprietà) e lasciando in riserva i diritti pro quota sulla particella 234, che rappresenta l'accesso e la corte.

Pertanto la descrizione del lotto sotto riportata è da considerarsi provvisoria e orientativa, da integrare eventualmente con i provvedimenti e le prescrizioni che il G.Es. riterrà necessari, non ritenendo quindi allo stato redigere l'ordinanza di vendita.

A tal fine verranno evidenziati in giallo gli aspetti specifici riguardanti le problematiche di natura tecnica e giuridica sopra richiamata, in modo da facilitare successivamente le eventuali e necessarie integrazioni.

LOTTO UNICO (Provvisorio da integrare)

Diritti di piena proprietà, spettanti a (_____) sco, nato a Assisi
2 _____ 55 (_____), su unità immobiliare residenziale,
ubicata in Comune di Bastia Umbra, Loc Bastiola, Via Marzabotto, n. 23,
rappresentata da porzione abitativa, cielo-terra, facente parte di edificio di
maggiore consistenza, censita al C. F. del Comune di Bastia Umbra, al
Foglio 8, particella 186 sub. 2 Cat. A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani,
Superficie catastale Totale: 98 m², Totale escluse aree scoperte: 93 m²,
Rendita: Euro 480,30 e Foglio 8, particella 186 sub. 3 Cat. C/2, Classe 2,
Consistenza 43 m² Superficie catastale: Totale: 49 m² Rendita: Euro 95,49.
L'abitazione si articola su tre livelli, oltre a piccola locale ad uso cantina al



piano primo sottostrada; il piano terra è composto da ingresso, locali abitativi e piccolo bagno nel sottoscala in discrete condizioni; piano primo è composto da appartamento suddiviso in cucina, soggiorno, due camere da letto, un bagno oltre a corridoio e due balconi in discrete condizioni; piano sottotetto assentito come abitativo, si presenta al grezzo, privo di impianti e di finiture con tramezzatura, provvisto di balcone, piano semiterrato è rappresentato da cantina/deposito al grezzo, con altezza ridotta e dotazioni minimali; da regolarizzare catastalmente ed urbanisticamente alcune porzioni, privo di agibilità; l'accesso all'immobile sia dalla pubblica via che all'interno, avviene attraverso corte comune recintata e sistemata con diritti pro quota sulla particella XXXXX censita al XXXXXX.

Attualmente occupato dall'Esecutato e dal proprio nucleo familiare. Confina con proprietà Casagrande L. /Tommasini, corte, s.a.

Valore: € 123.000,00

7) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Si riepilogano le criticità e le particolari situazioni che, a parere dello scrivente, possono interferire sulla regolare vendita e sull'emissione del relativo decreto di trasferimento, già ampiamente trattate nei capitoli precedenti, in merito a.

A) poiché **non vi è corrispondenza in difetto, tra i diritti pignorati e quelli effettivi attuali** (essendo deceduto prima del pignoramento l'Usufruttuario) nell'eventualità necessiterebbe l'integrazione del pignoramento colpendo la piena proprietà sull'intero.,

B) avendo evidenziato le difformità catastali sopra richiamate, con particolare riferimento alla corte censita sulla p.lla 234 non specificatamente indicata nell'atto di pignoramento, si



valuti la **necessità di integrare il pignoramento anche alla parte pro quota dell'accesso e corte comune** che rappresenta l'unico accesso del bene immobile pignorato, strettamente legato e complementare ad esso.

E' essenziale tener presente che tale particella, come attualmente censita, è priva di un subalterno che rappresenti effettivamente, sia graficamente che in atti catastali, la corte comune, sulla quale peraltro insiste un manufatto di discreta consistenza, articolato e identificato catastalmente in maniera autonoma (P.lla 234, sub. 1, 2 e 3 vedi Allegati n. 9 e 10), non oggetto di pignoramento.

Tenuto conto delle problematiche di cui sopra, si rimane a disposizione del G. Es. per fornire qualsiasi ulteriori chiarimenti se lo riterrà necessario ed opportuno.

Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione ai Legali del Creditore Procedente, al Soggetto Esecutato e p.c. al Custode Giudiziario IVG. **(Allegato n.**

12: Attestazione avvenuto invio)

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li, 01/03/2019

Allegati n. 12

e servizio fotografico illustrativo

Il Perito Estimatore

Dott. Agr. Maurizio Refrigeri

078/5728825

