

*Dott. Ing. Sergio Mugianesi*

*Studio: Str. San Vetturino, 1 - 06126 Perugia*

tel. 07535710 • fax 07536077 • e-mail [mugimagic@libero.it](mailto:mugimagic@libero.it) • PEC [sergio.mugianesi@ingpec.eu](mailto:sergio.mugianesi@ingpec.eu)

## TRIBUNALE DI PERUGIA

Es. Imm. n. 195/2010 R.G.Es. promossa da:

I

contro

Z

\*

G.Es.: **Dott.ssa Elena Stramaccioni**

\* \* \* \* \*

All'udienza del 22.12.2022 il Sig. G.Es. Dott.ssa Elena Stramaccioni,

- preso atto della espressa richiesta dei comproprietari di procedere alla separazione dei beni in natura ex art. 600 c. 1 c.p.c.;

- ritenuta la necessità di reinvestire il Perito precedentemente nominato affinché specificasse se i beni fossero comodamente divisibili;

- dato atto che il Perito non svolgeva più l'attività,

nominava quale Perito il sottoscritto Dott. Ing. Sergio Mugianesi, iscritto al n.

A600 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia – Se-

zione A e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Civile di

Perugia, affinché accertasse la comoda divisibilità dei beni pignorati.

Assegnava allo stesso termine sino al 05.04.2023 per il deposito della perizia.

\*

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1



A seguito dell'incarico ricevuto lo scrivente prendeva prima di tutto visione degli atti disponibili nel fascicolo telematico.

Rilevava che il pignoramento (il cui atto risaliva all'aprile 2010) risultava colpire, nei limiti della quota pari ad un mezzo di proprietà della Sig.ra [redacted], l'immobile allora censito al fg [redacted] part. [redacted] sub [redacted] (indicato come cat. A/2) del C.F. del Comune di [redacted], nonché (nuovamente) il bene censito al fg [redacted] part. [redacted] sub [redacted] (indicato come cat. C/6). Si trattava evidentemente di errore materiale, essendo in realtà la corretta identificazione del bene cat. C/6 (poi demolito, come indicato nella precedente perizia) quella del fg [redacted] part. [redacted] sub [redacted]. La corte di pertinenza esclusiva del fabbricato (identificata al C.T. al fg [redacted] part. [redacted] sub [redacted] - ente urbano di mq 1.640 - ed al C.F. al fg [redacted] part. [redacted] sub 1) non risultava esplicitamente indicata nell'atto di pignoramento.

I beni in questione erano all'epoca di piena ed esclusiva proprietà, per i diritti pari ad un mezzo ciascuno, della già citata Sig.ra [redacted] e del Sig. [redacted].

Verificato che, della relazione redatta nell'anno 2013 dal precedente Perito, nel fascicolo telematico non risultavano disponibili gli allegati, in data 28.12.2022 lo scrivente chiedeva al Sig. G.Es. l'autorizzazione al ritiro di tali documenti depositati in forma cartacea presso la Cancelleria.

Ottenuta l'autorizzazione e ritirati i documenti, lo scrivente procedeva all'esame della documentazione edilizia e catastale che era stata prodotta all'epoca, documentazione rispetto alla quale il precedente Perito aveva segnalato la sussistenza di significative difformità del costruito senza peraltro dare specifica descrizione delle stesse.



Lo scrivente prendeva quindi contatto con l'aggiudicatario \_\_\_\_\_ al fine di concordare l'effettuazione di un sopralluogo sui beni in questione.

L'accesso veniva effettuato in data 19.01.2023.

In occasione del sopralluogo lo scrivente, oltre a prendere visione dei luoghi e a raccoglierne documentazione fotografica, apprendeva dall'aggiudicatario dell'intervenuto accadimento dei seguenti eventi in epoca successiva alla elaborazione della relazione da parte del precedente perito:

- decesso nell'anno 2016 del \_\_\_\_\_ (che all'epoca era, analogamente a \_\_\_\_\_, proprietario dei beni pignorati per i diritti pari a un mezzo);

- ottenimento nell'anno 2022 da parte di \_\_\_\_\_ di Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato dal Comune di Marsciano finalizzato alla eliminazione di alcune difformità, con conseguente rilascio dell'agibilità;

- avvenuta conseguente regolarizzazione delle pratiche catastali con introduzione di vari frazionamenti.

Nei giorni successivi lo scrivente provvedeva a contattare il tecnico che per conto del \_\_\_\_\_ aveva predisposto le pratiche di sanatoria e di agibilità ottenendo copia dei relativi documenti.

Provvedeva inoltre ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Servizi Catastali, la documentazione catastale aggiornata relativa agli immobili pignorati ed a quelli attigui di proprietà della Sig.ra Zucchetta Elena.

\*



All'esito di tali accertamenti, in data 07.02.2023 lo scrivente rappresentava

al Sig. G.Es. quanto segue:

1) A seguito dell'intervenuto decesso del Sig. \_\_\_\_\_ le quote di

piena ed esclusiva proprietà dei beni pignorati erano attualmente le seguenti:

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

2) Al momento il fabbricato ad uso abitativo risultava sostanzialmente conforme al titolo abilitativo rilasciato in sanatoria ed alle consistenze catastali aggiornate nel 2022.

3) A seguito dei frazionamenti catastali intervenuti, gli originari subalterni indicati sia nell'atto di pignoramento sia nella relazione del precedente perito risultavano soppressi.

Allo stato attuale il fabbricato ad uso abitativo risultava censito al C.F. al fg. part. \_\_\_\_\_ subb. \_\_\_\_\_, la relativa corte pertinenziale era identificata al C.F. con il sub 4 della medesima particella. Gli annessi insistenti sulla corte medesima risultavano censiti al C.F. al fg. part. \_\_\_\_\_ subb. \_\_\_\_\_.

4) Il fabbricato sarebbe risultato verosimilmente divisibile in due porzioni, consistenti rispettivamente nell'appartamento sito al piano terra (sub \_\_\_\_\_) e nell'appartamento ubicato al piano primo e sottotetto (sub \_\_\_\_\_). I ripostigli (subb. \_\_\_\_\_) gli annessi (subb. 1 \_\_\_\_\_) la corte esclusiva di pertinenza avrebbero potuto essere assegnati in parte alle due porzioni e



in parte lasciati in comune. Rinviando le valutazioni economiche al momento della stima, la diversa consistenza e le diverse condizioni manutentive lasciavano comunque ritenere che il valore dell'appartamento sito al piano primo e sottotetto (sub. ...) sarebbe risultato significativamente superiore a quello dell'appartamento ubicato al piano terra (sub. ...).

5) La facciata sud-ovest del fabbricato pignorato coincideva per tutta la sua lunghezza con il confine sud-ovest della corte di pertinenza (fg ... part. ... sub ... del C.F.) sul quale lo stesso fabbricato insisteva.

Oltre tale confine era presente la rata di terreno attualmente censita al C.T. al fg ... part. ... di catastali 200 mq, di proprietà degli stessi soggetti e per le stesse quote precisati al precedente punto 1. Tale mappale, che non era colpito dal pignoramento, risultava contiguo alla strada di accesso al fabbricato ed era posto a contatto con la citata facciata sud-ovest dello stesso fabbricato, che pertanto su tale lato risultava privo di qualsiasi fascia di rispetto ricadente nella corte pignorata.

6) La strada di accesso al compendio risultava solo in parte ricadere entro la corte di pertinenza, in quanto oltre la metà della sua larghezza era ricompresa all'interno delle attigue particelle di diversa proprietà distinte al C.T. con i mappali ... 3 e ... del fg ...

Su tali presupposti lo scrivente chiedeva al Sig. G.Es.:

- a) se il pignoramento andasse esteso alla rata di terreno attualmente censita al C.T. al fg ... part.
- b) se dover procedere ad accertare la comoda divisibilità dei beni, alla stima del valore delle porzioni e alla determinazione degli eventuali



conguagli in denaro tenendo conto delle quote di proprietà sussistenti

all'epoca del pignoramento o di quelle sussistenti allo stato attuale.

Per una migliore illustrazione, lo scrivente allegava alla propria istanza la documentazione catastale aggiornata (allegata alla presente relazione con il n. 1) e l'immagine satellitare dei luoghi alla quale erano stati sovrapposti i confini catastali del compendio pignorato e quelli delle citate part. e

i ) (allegato n. 2).

In data 09.02.2023 veniva notificata allo scrivente la risposta del Sig. G.Es. alle sopra citate istanze a) e b), nei seguenti termini:

- quanto alla richiesta sub a), sarebbe stata facoltà del creditore procedente pignorare l'ulteriore unità e introdurre una nuova procedura esecutiva (con eventuale istanza di riunione alla presente);

- quanto alla richiesta sub b), lo scrivente avrebbe dovuto procedere ad accertare la comoda divisibilità dei beni, alla stima del valore delle porzioni e alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro tenendo conto delle quote di proprietà sussistenti all'epoca del pignoramento.

Ritenendo di aver ricevuto le disposizioni opportune e di aver raccolto le informazioni necessarie ad evadere l'incarico postogli, in assenza di indicazioni da parte del creditore circa l'eventuale volontà di estendere il pignoramento ad altri beni, lo scrivente procedeva ad elaborare la presente relazione peritale articolandola nei seguenti capitoli.

**1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**3) DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E CONFINI**

**4) PROPRIETA' E DIRITTI**



5) STATO DI POSSESSO

6) VINCOLI E ONERI GIURIDICI

7) POSIZIONE E ONERI CONDOMINIALI

8) REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

9) DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

10) CRITERI DI STIMA

11) VALUTAZIONE

12) DIVISIBILITA' - FORMAZIONE DELLE PORZIONI

\* \* \* \* \*

**1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI  
PIGNORAMENTO**

Sulla base dell'Atto di Pignoramento Immobiliare depositato il 15.04.2010 la  
procedura esecutiva risulta colpire i diritti in capo alla Sig.ra

nei limiti della quota pari ad 1/2 di proprietà, relativamente al seguente

compendio immobiliare:

- fabbricato destinato ad abitazione, ubicato in Comune di Marsciano (PG),

fraz. Spina all'epoca distinto al C.F. di detto Comune al fg part. sub

cat. A/2 – classe 3 – consist. 9,5 vani, Rendita € 637,82;

- attigua pertinenza distinta al C.F. (*nuovamente*, n.d.r.) al fg part. sub

cat. C/6 – cl. 7 – consist. 16 mq – Rendita € 49,58. Si trattava evidente-

mente di errore materiale, essendo in realtà la corretta identificazione del

bene cat. C/6 (poi demolito, come indicato nella precedente perizia) quella

del fg part. sub così come anche precisato nella documentazione

catastale dell'epoca e nella Certificazione Notarile presente in atti, sostitu-

tiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta



dal Notaio Dott. Luca Domenici in data 06.08.2010.

La corte di pertinenza esclusiva del fabbricato (identificata al C.T. al fg. part. - ente urbano di mq 1.640 - ed al C.F. al fg. part. sub ) non risultava esplicitamente menzionata nell'atto di pignoramento.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'epoca del pignoramento (anno 2010) gli immobili in esame risultavano catastalmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al:

- Fg. , Part. Sub Bene comune non censibile;
- Fg. Part. Sub , Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 9,5 vani, Rendita € 637,82;
- Fg. , Part. , Sub , Cat. C/6, Cl. 7, Cons. 16 mq, Rendita € 49,58

intestati:

- nato a il C.F. ( ) - proprietà per 500/1000;
- nata a il , C.F. ( ) - proprietà per 500/1000.

ed al Catasto Terreni del medesimo Comune al:

- Fg. , Part. , Ente Urbano di mq 1.640.

Allo stato attuale, a seguito delle attività di regolarizzazione edilizia e catastale intraprese nell'anno 2022 e della conseguente soppressione degli originari Subb. sopra indicati, gli immobili oggetto di stima risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano come di seguito indicato:

- Fg. Part. Sub Bene comune non censibile;
- Fg. , Part. Sub , Bene comune non censibile;
- Fg. Part. Sub Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 3 mq, Sup. Tot. 4 mq, Rendita € 8,52;









sito al piano terra ed i Sig.ri \_\_\_\_\_ circo e \_\_\_\_\_

nell'appartamento ubicato al piano secondo.

## 6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Sulla base della Relazione Notarile presente in atti, redatta dal Notaio Luca

Domenici in data 06/08/2010, non risulta che gli immobili pignorati siano

gravati da vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, mentre era-

no presenti i seguenti gravami che verranno cancellati dalla procedura:

- **Ipoteca volontaria n. 1.000 del \_\_\_\_\_ 97 a favore della**

\_\_\_\_\_ A. con sede in \_\_\_\_\_ a per la somma di Lire  
100.000.000 di cui Lire 50.000.000 per concessione a garanzia di mutuo  
da rimborsare in 10 anni; gravante, tra l'altro, i beni immobili censiti con i  
subb. \_\_\_\_\_ della part. \_\_\_\_\_ del fg. \_\_\_\_\_ del C.F. del \_\_\_\_\_

- **Ipoteca volontaria n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a favore della**

\_\_\_\_\_ A. con sede in \_\_\_\_\_ per la somma di Lire  
360.000.000 di cui Lire 180.000.000 per concessione a garanzia di mutuo  
da rimborsare in 10 anni; gravante, tra l'altro, la piana proprietà dei beni  
immobili in oggetto.

- **Ipoteca legale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con**

sede in \_\_\_\_\_ per la somma di Euro 27.325,22 a garanzia di un debito di  
Euro 13.662,61; gravante, tra l'altro, i diritti pari a \_\_\_\_\_ della Sig.ra  
\_\_\_\_\_ sui beni immobili in oggetto.

- **Ipoteca legale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_ con**

sede in \_\_\_\_\_ per la somma di Euro 132.994,32 a garanzia di un debito  
di Euro 66.497,16; gravante, tra l'altro, i diritti pari a \_\_\_\_\_ della Sig.ra .  
\_\_\_\_\_ a sui beni immobili in oggetto.



- **Ipoteca legale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_** a favore di \_\_\_\_\_ A. con sede in \_\_\_\_\_ per la somma di Euro 378.819,92 a garanzia di un debito di Euro 189.409,96; gravante, tra l'altro, i diritti pari a \_\_\_\_\_ della Sig.ra \_\_\_\_\_ sui beni immobili in oggetto.

- **Ipoteca legale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_** a favore di \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per la somma di Euro 125.926,04 a garanzia di un debito di Euro 62.963,02; gravante, tra l'altro, i diritti pari a \_\_\_\_\_ della Sig.ra \_\_\_\_\_ sui beni immobili in oggetto.

- **Ipoteca legale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_** a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per la somma di Euro 33.787,00 a garanzia di un debito di Euro 16.893,50; gravante, tra l'altro, i diritti pari a \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ a sui beni immobili in oggetto.

- **Ipoteca legale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_** a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per la somma di Euro 176.205,78 a garanzia di un debito di Euro 88.102,89; gravante, tra l'altro, i diritti pari a \_\_\_\_\_ della Sig.ra \_\_\_\_\_ sui beni immobili in oggetto.

- **Ipoteca legale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_** a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ per la somma di Euro 119.123,90 a garanzia di un debito di Euro 59.561,95; gravante, tra l'altro, i diritti pari a \_\_\_\_\_ della Sig.ra \_\_\_\_\_ sui beni immobili in oggetto.

- **Pignoramento immobiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_** gravante, tra l'altro, i diritti pari a \_\_\_\_\_ della S.p.A. \_\_\_\_\_ sul bene immobile censito con il sub. \_\_\_\_\_ della part. \_\_\_\_\_ del fg. \_\_\_\_\_ del C.F. del Comune di Marsciano.

**7. POSIZIONE ED ONERI CONDOMINIALI**

Relativamente all'immobile oggetto di stima non risulta costituito alcun



condominio; non esistono, pertanto, né tabelle millesimali, né spese condominiali di alcun genere.

## 8. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalla relazione del precedente Perito si apprende che, per quanto riguarda gli annessi consistenti in stalla, magazzini, forno e garage (quest'ultimo poi demolito in data antecedente al 2013) gli stessi sono stati realizzati con licenza edilizia n. 2758/1975 e successivamente regolarizzati con Concessione edilizia n. 369/86 per sanatoria n. 369/95 del 07.03.1995.

Il fabbricato a destinazione abitativa era stato costruito in epoca precedente al 1967.

Per tale edificio in data 26.04.2001 il Comune di \_\_\_\_\_ rilasciava l'Autorizzazione n. 0104/2001 per l'esecuzione dei lavori di intonacatura e della tinteggiatura delle pareti esterne; veniva prescritta l'eliminazione della pensilina realizzata sul fronte dell'edificio.

\*

Le informazioni raccolte dallo scrivente hanno fatto inoltre apprendere che le preesistenti difformità nel fabbricato a destinazione abitativa sono state regolarizzate nell'anno 2022 con presentazione al Comune di \_\_\_\_\_ da parte del \_\_\_\_\_ so di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria n. \_\_\_\_\_ l'\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ vente per oggetto l'Accertamento di Conformità Urbanistica su fabbricato di civile abitazione, per cambio destinazione d'uso, ampliamento, realizzazione opera pertinenziale, difformità prospettiche con ristrutturazione edilizia di cui art. \_\_\_\_\_ c. 1, let. d) l.r. 1/2015 che porti ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente con modifiche del sedime e della sagoma dell'edificio. Tecnico incaricato è stato l'Arch. Ila-



	ria Moroni che ha fra l'altro redatto la Relazione tecnica di asseverazione.	
	Nell'occasione è stata depositata presso la Regione Umbria - Servizio Ri-	
	schio Sismico la Valutazione della Sicurezza del fabbricato ex DGR 347 del	
	25.03.2019.	
	E' stata contestualmente regolarizzata anche la documentazione catastale	
	inerente all'intero compendio.	
	E' stata infine ottenuta l'agibilità del fabbricato mediante presentazione in	
	data 24.05.2022 di Dichiarazione che tiene conto dell'agibilità ex art. 137 c.	
	3 L.R. 1/2015.	
	In occasione del sopralluogo effettuato lo scrivente ha rilevato la sostanziale	
	conformità del costruito rispetto alle planimetrie catastali ed alle tavole	
	grafiche allegate ai suddetti titoli abilitativi rilasciati.	
	Con il n. 5 si allega alla presente relazione un estratto dei documenti relativi	
	alle varie pratiche sopra elencate.	
	<b>9. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI</b>	
	Si espone di seguito la descrizione analitica dei beni; a migliore illustrazione	
	si allega con il n. 3 la relativa documentazione fotografica.	
	I beni oggetto di valutazione sono rappresentati da compendio immobiliare,	
	entrostante corte di pertinenza esclusiva, ubicato in Comune di	
	..... Str. ; costituito da edificio destinato a civile	
	abitazione, con annessi fabbricati accessori.	
	Il fabbricato, edificato con struttura portante in muratura e tetto a capanna	
	con manto di copertura in coppi, si eleva su due livelli fuori terra, oltre al	
	piano sottotetto destinato a soffitta. Le foto nn. 1÷5 ne illustrano i prospetti.	
	Il fabbricato risulta suddiviso in due civili abitazioni, ubicate rispettivamente	



al piano terra ( ) ed al piano primo e sottotetto ( ), entrambe accessibili dal prospetto sud-est ( ); sono inoltre presenti n. 3 locali accessori ad uso ripostiglio e centrale termica (S ), raggiungibili dall'esterno e posti sul prospetto nord-ovest del fabbricato ( ).

Discrete risultano le condizioni esterne di conservazione/manutenzione dell'edificio.

L'appartamento posto al piano terra (S - foto nn. 6 ) si compone di cucina, pranzo, n. 2 ripostigli, disimpegno, camera, bagno e parte della tettoia esterna; il tutto per una superficie commerciale pari a mq 78 circa (oltre alla parte di tettoia di mq 12 circa che ne copre la porta di accesso -

Le altezze interne utili variano da un minimo di m 2,20 circa ad un massimo di m 2,50 circa; sufficiente lo stato di conservazione/manutenzione.

La porzione immobiliare, avendo subito solo parziali interventi di ristrutturazione/ammodernamento, presenta materiali e finiture per la maggior parte di tipo ordinario risalenti all'epoca di edificazione, rappresentate da pareti intonacate e tinteggiate, porta di accesso a due ante a battente in alluminio e vetro, porte interne in legno, infissi in legno con vetrocamera protetti da persiane in legno. La pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti sono realizzati con piastrelle in ceramica e/o gres porcellanato. La tettoia esterna è realizzata con struttura portante in legno e copertura in guaina ardesiata.

L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, telefonico, televisivo, idrico ed igienico sanitario e fognario. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a metano, posta all'interno della centrale termica (foto ), a servizio anche del soprastante appartamento ( con radiatori modulari



	a parete in alluminio (oltre a camino e stufa a legna ubicati in cucina).	
	L'appartamento posto al piano primo ( – foto nn. , raggiungibi-	
	le mediante vano scala, protetto da porta di ingresso blindata a due ante rive-	
	stita in legno, accessibile dall'esterno tramite gradinata di mq 2 circa coperta	
	dalla residua parte della tettoia di mq 3 circa, si compone di salotto, n. 2 ca-	
	mere, n. 2 disimpegni, bagno, vano scala e n. 2 terrazzi, sviluppandosi per	
	una superficie commerciale pari a mq 84 circa (oltre i due terrazzi di com-	
	plessivi mq 12 circa). Le altezze interne utili sono pari a m 2,75 circa; discre-	
	to lo stato di conservazione anche se in fase di sopralluogo sono state rilevate	
	macchie di condensa e lesioni in alcune zone rivolte a nord.	
	L'appartamento risulta aver subito interventi di ristrutturazione e presenta	
	pertanto finiture più pregevoli rispetto al sottostante appartamento; sono pre-	
	senti pareti intonacate e tinteggiate, infissi in legno con vetrocamera protetti	
	da persiane esterne, porte interne in legno, pavimentazione in gres porcella-	
	nato.	
	L'appartamento usufruisce di una soffitta accessoria soprastante, raggiungi-	
	bile mediante vano scala, che misura commerciali mq 80 circa. Detta porzio-	
	ne immobiliare ( presenta infissi in legno e vetrocamera e	
	pareti tinteggiate.	
	L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, telefonico, televisivo, idrico	
	ed igienico sanitario e fognario. L'impianto di riscaldamento è alimentato	
	dalla già citata caldaia a metano, posta all'interno della centrale termica, a	
	servizio anche del sottostante appartamento ( con radiatori modulari	
	a parete in alluminio e/o termoarredi (oltre a stufa a pellet in cucina).	
	La soffitta risulta dotata di impianto idrico ed elettrico fuori traccia.	



I due locali ad uso ripostiglio ( ) e la centrale termica (S ) -  
 i), raggiungibili dall'esterno e posti sul prospetto  
 nord ovest del fabbricato (foto nn. ) si presentano protetti da porte in  
 legno e/o metallo e dotati di impianto idrico ed elettrico canalizzato fuori  
 traccia. Il misura mq 4 lordi circa, il Sub 5 mq 2 circa mentre il Sub.  
 si sviluppa per mq 6 circa.

Il compendio immobiliare gode di corte di pertinenza esclusiva, parzialmente  
 circoscritta mediante recinzione metallica, che si sviluppa per catastali mq  
 1.640 (mq 1.400 circa netto sedimi) e risulta sistemata in parte a verde ed in  
 parte a strada carrabile imbrecciata, oltre a spazi di manovra pure imbrecciati  
 (. ). Su detta area scoperta insistono un pozzo non inserito in  
 mappa catastale (f ), un forno in muratura di mq 7 circa (S -  
 ) ed un fabbricato originariamente destinato in parte a stalla ed in  
 parte a rimessa macchinari ed attrezzature agricole ( ), realiz-  
 zato con colonne in pali di calcestruzzo vibrato, travi di copertura in legno,  
 manto di copertura in lastre in cemento-amianto, tamponatura parziale con  
 blocchi in laterizio e in calcestruzzo vibrato (Subb. ). Detto manu-  
 fatto, nel suo complesso, misura mq 92 lordi circa e si presenta in pessime  
 condizioni di conservazione, risultando parzialmente diruto.

Come indicato in precedenza, ricompresa nella corte del compendio immobi-  
 liare risulta essere anche parte del mappale del fg. di comproprietà  
 della debitrice eseguita ma non colpito da pignoramento (vedi All. ). Su  
 tale mappale, contiguo alla strada di accesso al compendio, ricade infatti il  
 marciapiede adiacente al prospetto sud-ovest del fabbricato ad uso abitativo,  
 nonché la recinzione posta sul medesimo versante (si vedano le foto nn.



e l'allegato n.

La stessa strada di accesso risulta ricadere solo in parte entro la corte di pertinenza, in quanto oltre la metà della sua larghezza è ricompresa all'interno degli adiacenti mappali c' e , del fg li proprietà di soggetti terzi estranei alla presente procedura (si vedano la foto n : l'allegato ).

All'interno della corte, sul confine nord, ricade infine parte della strada interpodereale di collegamento alla Strada Provinciale 340.

## **10. CRITERI DI STIMA**

Considerato lo scopo del presente elaborato peritale, volto alla valutazione di compendio immobiliare destinato a vendita giudiziaria, ai fini della stima dei beni in questione lo scrivente ha utilizzato l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità relazionato alla tipologia dei beni oggetto di stima.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una libera contrattazione di compravendita, il sottoscritto, sulla base della conoscenza del mercato degli immobili destinati a civile abitazione siti nel Comune di Marsciano, nonché della possibilità di reperire prezzi unitari di beni simili recentemente compravenduti, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo per confronto diretto.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza dei prezzi di mercato realizzatisi per beni simili nella medesima zona;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, ovvero di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi realizzatisi da recenti compravendite;



- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario al fine di collocare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Per avere una casistica comprovante i reali prezzi di mercato lo scrivente ha acquisito dati comparabili di recenti compravendite nella zona, quali:

- atto di compravendita a rogito Notaio Siciliano Patrizia Sara Rep. n. 20.071 del 12.04.2022;

- atto di compravendita a rogito Notaio Sconocchia Silvestri Euro Rep. n. 4429 del 03.12.2021.

Al fine di ottenere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento della zona e soprattutto avere ampiezza e diversificazione delle fonti informative, il sottoscritto CTU ha fatto inoltre riferimento ai dati raccolti presso l'Agenzia del Territorio (OMI), al listino immobiliare della locale C.C.I.A.A. ed agli Asking Price della zona.

Il valore unitario è stato riferito ad un parametro tecnico identificato nella superficie commerciale espressa in metri quadrati di superficie complessiva, compresa la struttura portante e di tamponatura.

Quanto ai valori unitari attribuiti ai vani a destinazione particolare ed alle superfici scoperte rilevate, sono stati utilizzati gli opportuni criteri di ponderazione al fine di determinarne il corretto valore ed in particolare:

- 5% del valore medio ponderato alla parte di corte di pertinenza assegnata in via esclusiva;

- 20% alla soffitta (Sub. . .);

- 25% ai terrazzi ed alla scala esterna (Sub. . .);

- 35% alla tettoia (Subb. . .);



- 40% ai ripostigli (Sub. ...)

- 50% al vano scala (Sub. ...)

Il valore della parte di corte di pertinenza lasciata in comune e della centrale termica (Sub. ... - BCNC ai Subb. ... è stato ricompreso nel valore attribuito alle unità abitative.

Sono state quindi analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e le detrazioni da apportare ai valori medi ordinari desumibili dalle suddette indagini in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima quali l'ubicazione, la dislocazione, l'esposizione, la funzionalità interna, nonché lo stato urbanistico. Più esattamente sono state considerate:

quali aggiunte:

- felice collocazione dell'immobile, ubicato in zona tranquilla e facilmente raggiungibile,

- stato di indipendenza e isolamento del fabbricato dal resto dell'agglomerato della frazione, peraltro posto in prossimità,

- presenza di superficie accessoria esterna sia coperta sia scoperta;

quali detrazioni:

- qualità ordinaria delle finiture e dei materiali che caratterizzano l'appartamento al piano terra (Sub. ... che necessita di lavori di ristrutturazione anche a livello impiantistico;

- presenza di alcune macchie di condensa e lesioni riscontrate su alcune pareti dei locali a nord facenti parte dell'appartamento posto al piano primo (Sub. ...)

- pessime condizioni di conservazione del fabbricato accessorio destinato a



magazzino e rimessa (Subb. ) che presenta altresì la copertura

realizzata in lastre di cemento-amianto che andrà rimossa come da norma-

tiva;

- circostanza che la porzione di corte pertinenziale del fabbricato ricadente

sul mappale non è colpita da pignoramento.

\*

Per quanto riguarda la corte pertinenziale, ai fini della richiesta divisione lo

scrivente ha ritenuto opportuno prevederne la suddivisione destinandone la

parte nord, di circa 700 mq (netto sedimi), ad uso esclusivo

dell'appartamento sito a piano terra (Sub. ) e lasciando la restante parte ad

uso comune. La suddivisione ipotizzata è illustrata in via grafica ed in via

meramente indicativa nell'allegato

Sono stati infine presi in considerazione i costi prevedibili per il fraziona-

mento della suddetta corte, quantificandoli in circa 1.500,00 €, e gli oneri per

la separazione degli impianti a servizio dei due appartamenti; la presenza di

reti distributive già sdoppiate ha fatto contenere tali oneri in circa 3.000,00 €.

## 11. VALUTAZIONE

Applicando i valori medi ordinari unitari, determinati come descritto al pre-

cedente capitolo, alle superfici catastali degli immobili, lo scrivente formula

il seguente giudizio di stima.

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore totale [€]</i>
Appartamento (sub. )	T	77,90	450,00	35.055,00
Tettoia (sub.	T	12,00	157,50	1.890,00



Ripostiglio (sub. ' )	T	3,60	180,00	648,00
Ripostiglio (sub. ' )	T	6,30	180,00	1.134,00
Scala esterna (sub. ' )	T	2,20	175,00	385,00
Tettoia (sub. ' )	T	3,00	157,50	472,50
Vano scala (sub. ' )	T-1	3,20	350,00	1.120,00
Appartamento (sub. ' )	1	81,20	700,00	56.840,00
Terrazzi (sub. ' )	1	11,90	175,00	2.082,50
Soffitta (sub. ' )	2	74,70	140,00	10.458,00
Vano scala (sub. ' )	2	3,20	350,00	1.120,00
Forno (sub. ' )	T	6,70	300,00	2.010,00
Magazzino/Rimesse (sub. ' )	T	92,20	150,00	13.830,00
Porzione di corte uso esclusivo	T	700,00	150,00	10.500,00
<b>TOT. COMPLESSIVO</b>				<b>137.545,00</b>

**COSTI PER FRAZIONAMENTO CORTE**

**E SEPARAZIONE IMPIANTI**

€ 4.500,00

**VALORE AL NETTO DEI COSTI**

€ 137.545,00 - € 4.500,00 = € 133.045,00

**12. DIVISIBILITA' - FORMAZIONE DELLE PORZIONI**

All'udienza del 22.12.2022 i comproprietari presenti hanno manifestato il proprio favore alla separazione in natura dei beni; il Sig. G.Es. ha conseguentemente chiesto allo scrivente di verificare la loro comoda divisibilità.

Lo scrivente è stato quindi incaricato di verificare la possibilità di formare una porzione materiale dell'intero compendio, pignorato pro quota, di valore proporzionale alla quota spettante al debitore esecutato; ciò al fine di asse-



gnare tale porzione a quest'ultimo in proprietà esclusiva sotto il vincolo del pignoramento.

Con provvedimento notificato allo scrivente il 09.02.2023, il Sig. G.Es. ha disposto che l'accertamento della comoda divisibilità dei beni, la stima del valore delle porzioni e la determinazione degli eventuali conguagli in denaro fossero espletati tenendo conto delle quote di proprietà sussistenti all'epoca del pignoramento e non di quelle sussistenti al momento attuale.

Si sarebbe pertanto dovuto operare mirando a formare una porzione, da assegnare alla Sig.ra \_\_\_\_\_ sotto il vincolo del pignoramento, di valore pari al 50% del compendio.

Lo scrivente CTU, per ottemperare al suddetto compito, evitando di penalizzare l'appetibilità commerciale degli immobili pignorati, non ha potuto prescindere dal considerare la circostanza che, a seguito della regolarizzazione edilizia e catastale intrapresa nel 2022, l'edificio ad uso abitativo risulta suddiviso in 2 distinti appartamenti (Subb. \_\_\_\_\_).

Ha considerato quindi il differente livello qualitativo delle finiture, nonché la dotazione impiantistica e lo stato conservativo/manutentivo che caratterizza le due unità immobiliari, tenendo altresì in considerazione che il Sub \_\_\_\_\_ usufruisce della soprastante soffitta come locale di sgombero.

Lo scrivente ha ritenuto di assegnare i due ripostigli esterni (Subb. \_\_\_\_\_) nonché il forno e il manufatto adibito a magazzino e rimessa (Subb. \_\_\_\_\_), il \_\_\_\_\_ appartamento sito al piano terra (Subb. \_\_\_\_\_) che risulta privo di locali accessori e che è caratterizzato da un valore intrinseco inferiore rispetto a quello dell'appartamento soprastante.

Analogamente, per la corte di pertinenza (Subb. \_\_\_\_\_) ha ipotizzato il frazio-



namento assegnando in via esclusiva allo stesso appartamento di piano terra la porzione di circa 700 mq (netto sedimi) sulla quale ricadono il forno e il magazzino/rimessa ma non il pozzo, come indicato approssimativamente nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione (allegato

Su tali presupposti, si fornisce la composizione analitica delle due porzioni ipotizzate precisandone il relativo valore.

### **PORZIONE N. 1**

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore totale [€]</i>
Appartamento (s	T	77,90	450,00	35.055,00
Tettoia (st	T	12,00	157,50	1.890,00
Ripostiglio (s )	T	3,60	180,00	648,00
Ripostiglio (st	T	6,30	180,00	1.134,00
Forno (sub.	T	6,70	300,00	2.010,00
Magazzino/Rimesse (sub	T	92,20	150,00	13.830,00
Porzione di corte uso esclusivo	T	700,00	150,00	10.500,00
<b>TOT. COMPLESSIVO</b>				<b>65.067,00</b>

### **QUOTA COSTI PER FRAZIONAMENTO CORTE**

#### **E SEPARAZIONE IMPIANTI**

$$€ 4.500,00 \times 0,50 = € 2.250,00$$

#### **VALORE AL NETTO DEI COSTI**

$$€ 65.067,00 - € 2.250,00 = € 62.817,00$$

\*

### **PORZIONE N. 2**



<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Sup. Comm. [mq]</i>	<i>Valore unitario [€/mq]</i>	<i>Valore totale [€]</i>
Scala esterna	T	2,20	175,00	385,00
Tettoia (sut	T	3,00	157,50	472,50
Vano scala (sub.	T-1	3,20	350,00	1.120,00
Appartamento	I	81,20	700,00	56.840,00
Terrazzi (sut	I	11,90	175,00	2.082,50
Soffitta (sub.	2	74,70	140,00	10.458,00
Vano scala (sub.)	2	3,20	350,00	1.120,00
<b>TOT. COMPLESSIVO</b>				<b>72.478,00</b>

**QUOTA COSTI PER FRAZIONAMENTO CORTE**

**E SEPARAZIONE IMPIANTI**

€ 4.500,00 x 0,50 = € 2.250,00

**VALORE AL NETTO DEI COSTI**

€ 72.478,00 - € 2.250,00 = € 70.228,00

\*

Vista la seppur limitata differenza di valore fra le due porzioni così come conformate, si rende necessario prevedere un conguaglio in denaro in favore della Porzione n. 1 pari a:

**(70.228,00 – 62.817,00) / 2 = € 3.705,50**

Perugia, 27 febbraio 2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sergio Mugianesi

ALLEGATI:

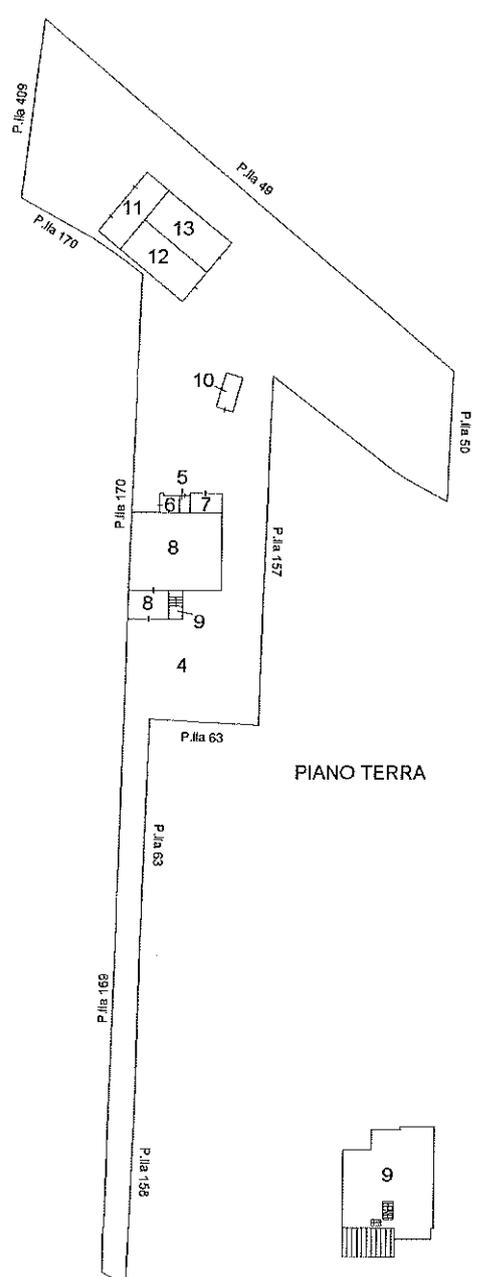




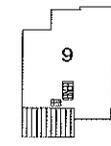




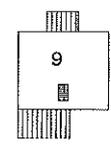
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		Compilato da: Rossi Maurizio		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Perugia		N. 03793	
Comune di		Sezione: Foglio		Particella		Pr. n. 1		culla 1:	
Dimostrazione grafica dei subalterni									



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Uffici della Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di Perugia

Ultima planimetria in atti

Data: 16/01/2023 - n. T482710 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



**DOCUMENTAZIONE  
FOTOGRAFICA**

*Dott. Ing. Sergio Mugianesi*



Foto n. 1



Foto n. 2

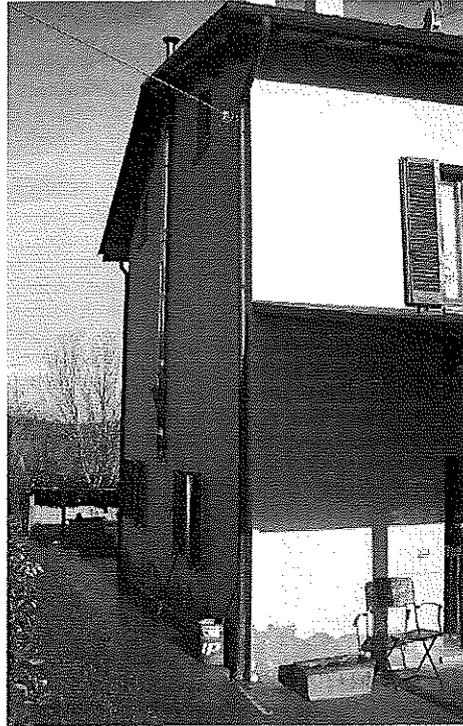


Foto n. 3



Foto n. 4



Foto n. 5

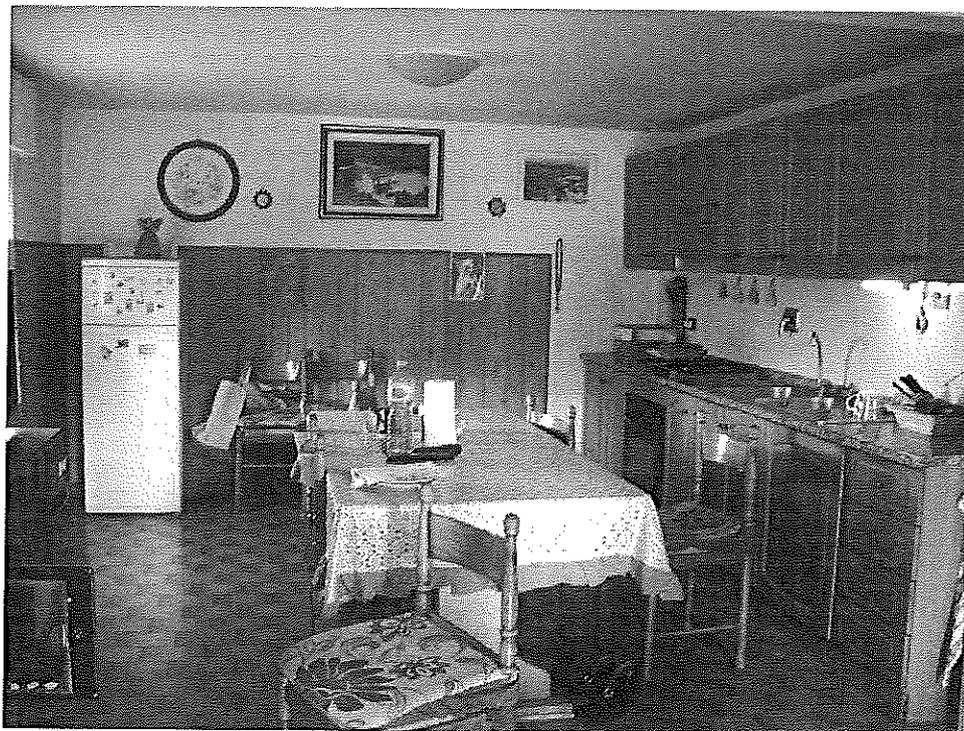


Foto n. 6

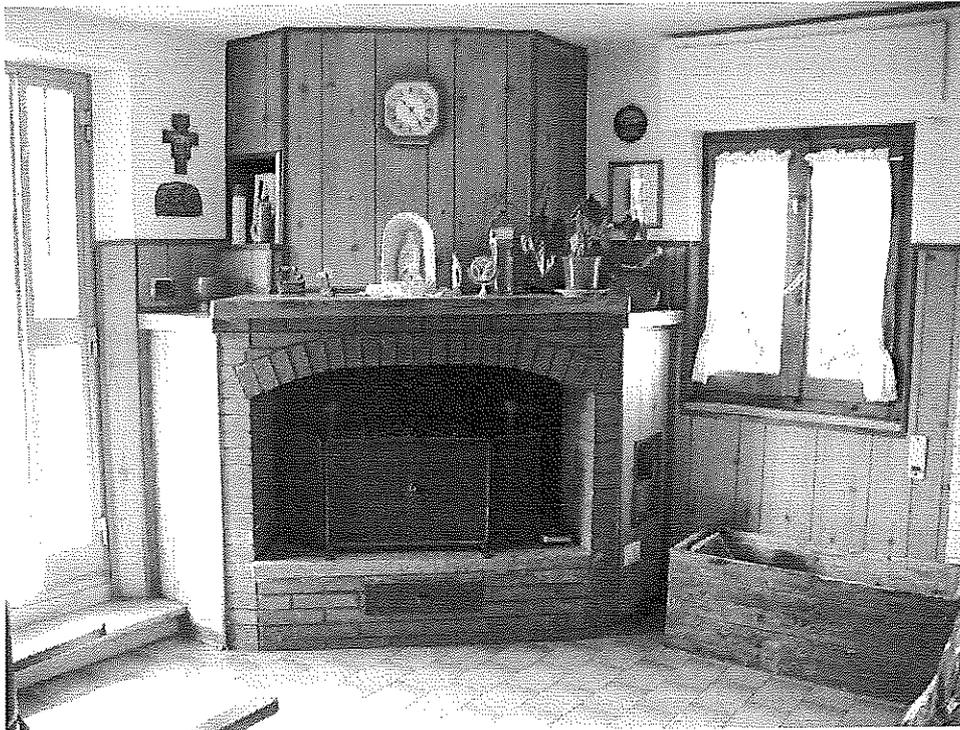


Foto n. 7

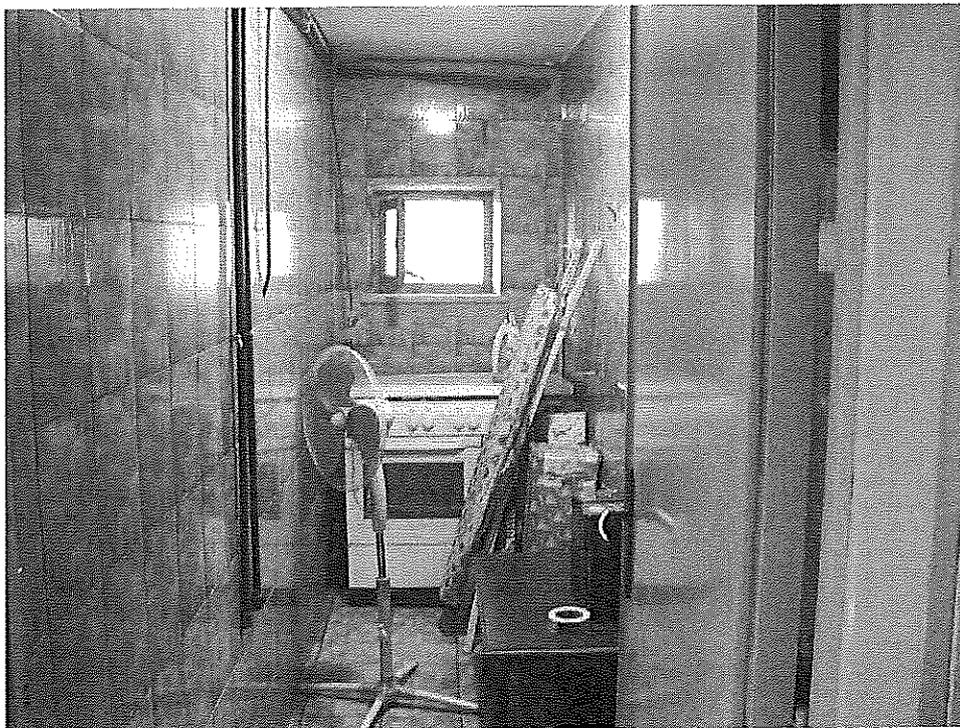


Foto n. 8

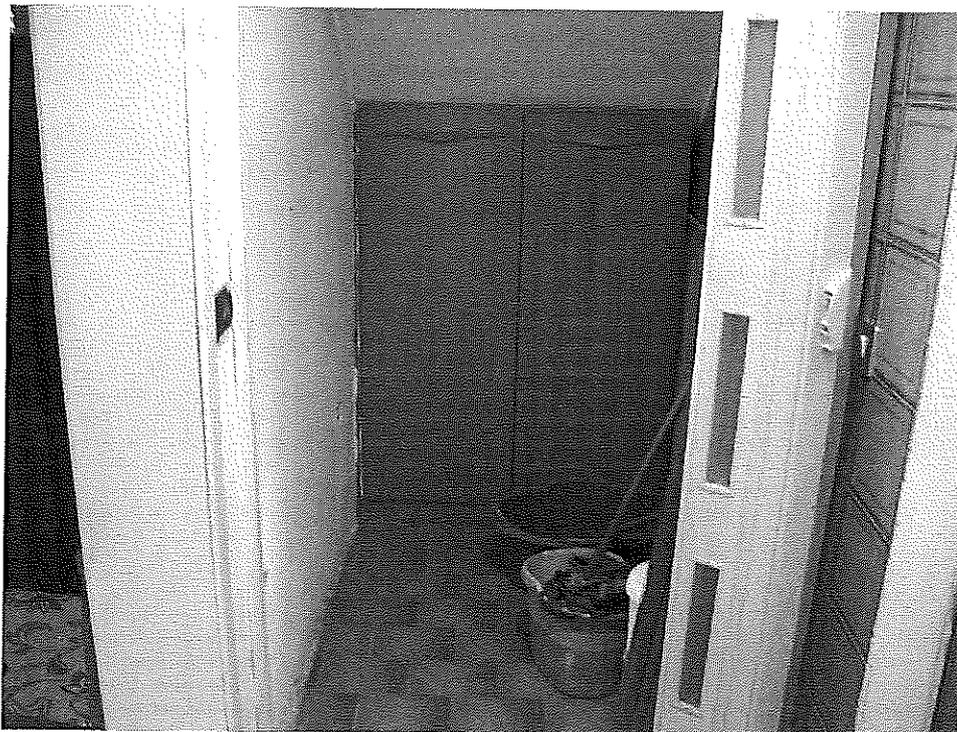


Foto n. 9

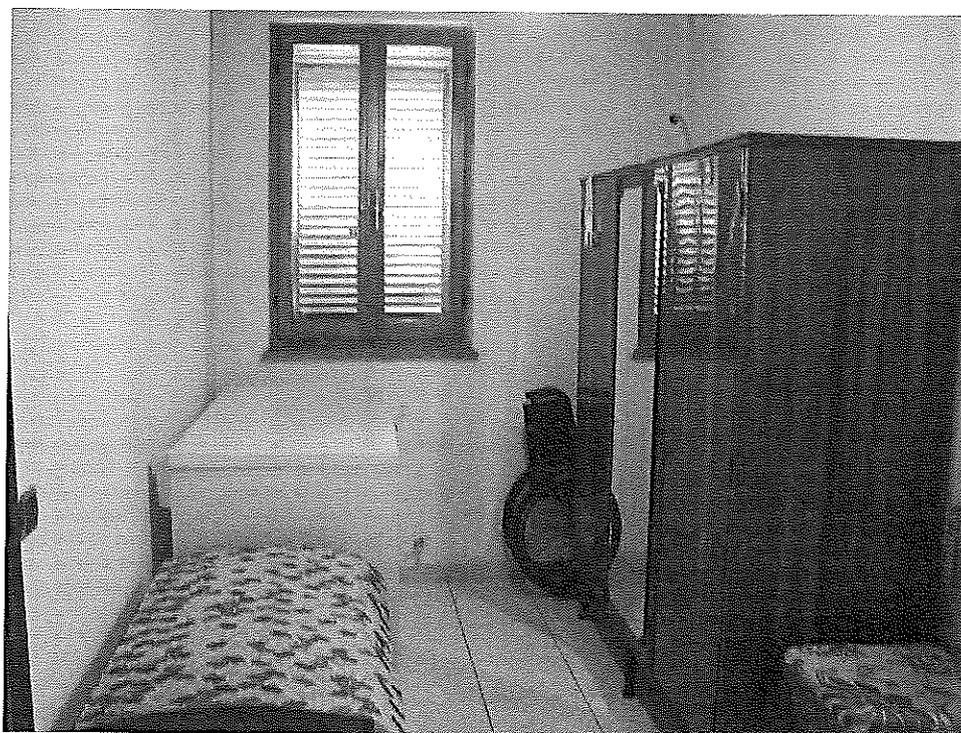


Foto n. 10



Foto n. 11

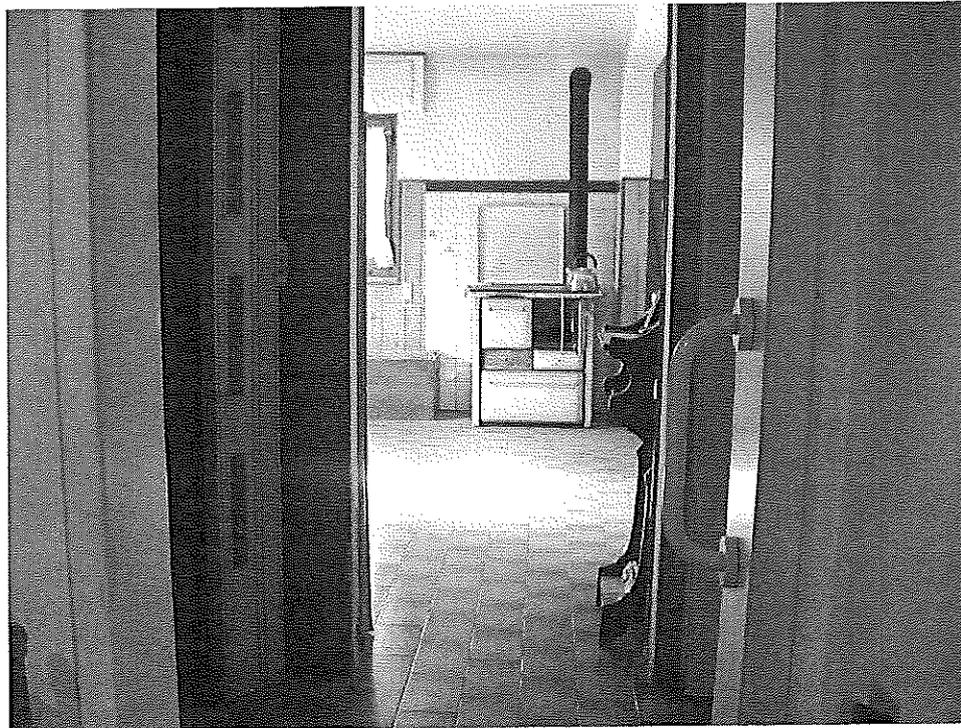


Foto n. 12



Foto n. 13

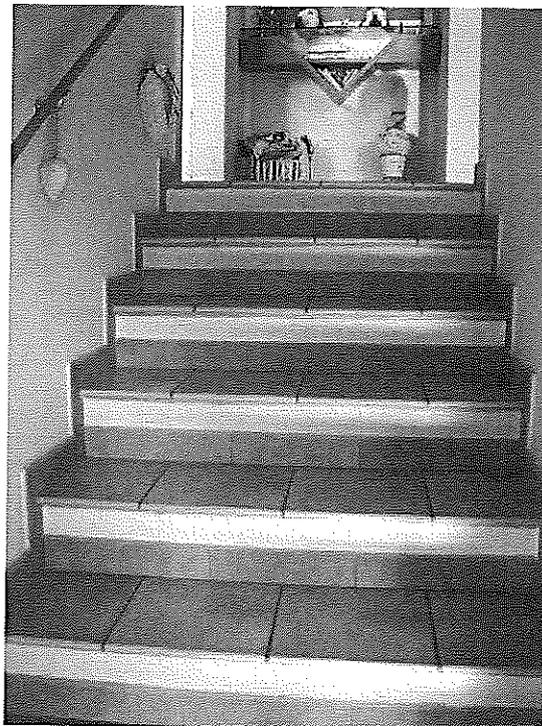


Foto n. 14

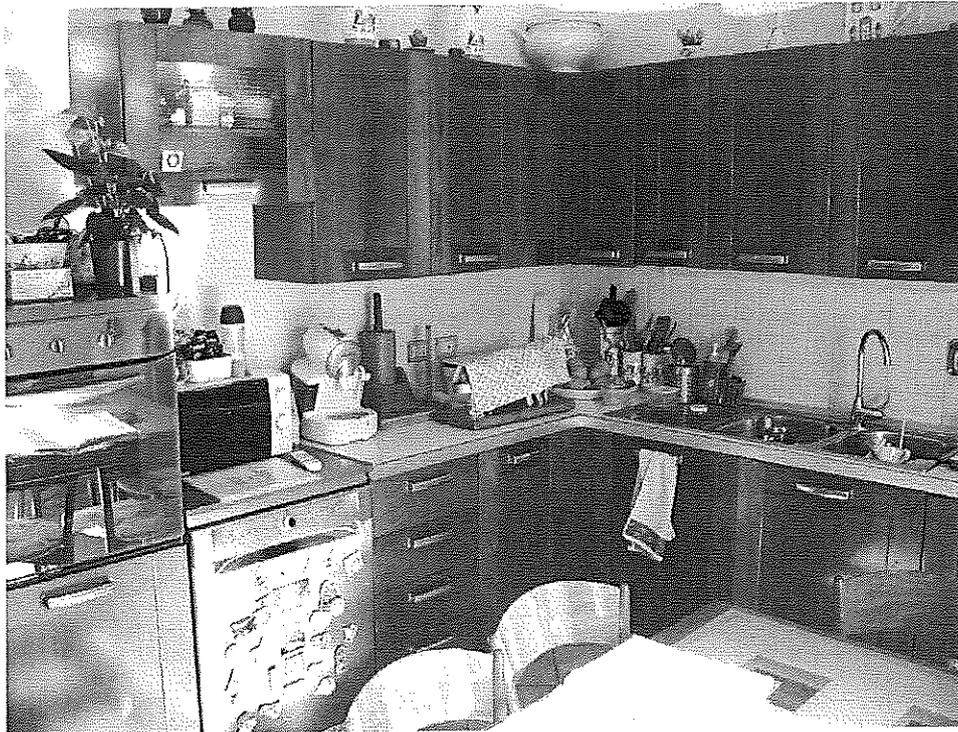


Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17

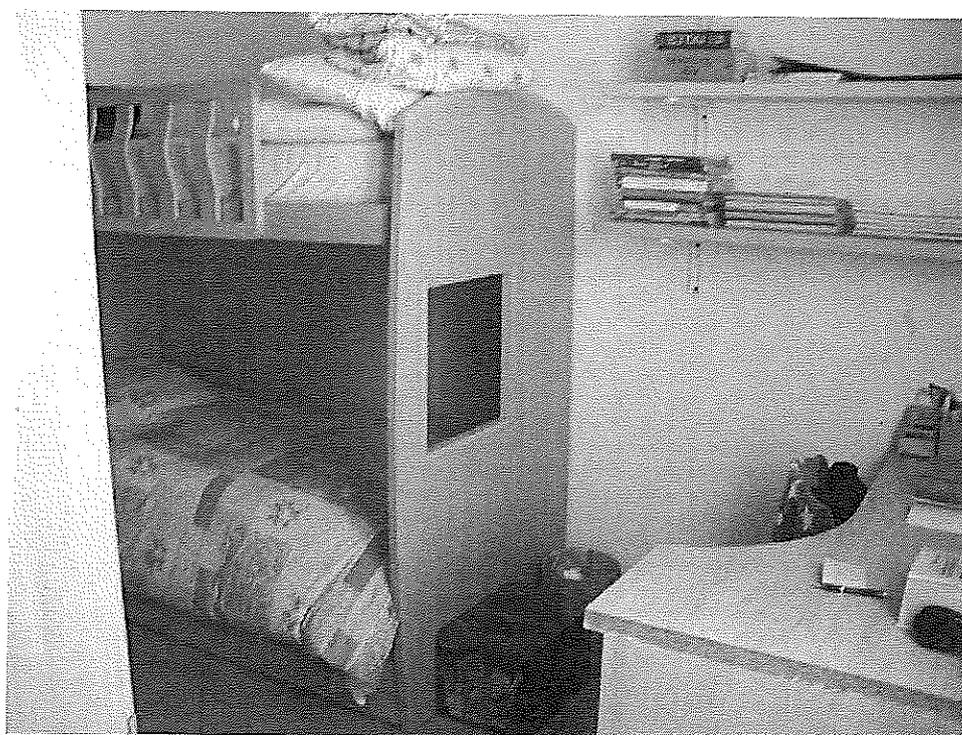


Foto n. 18

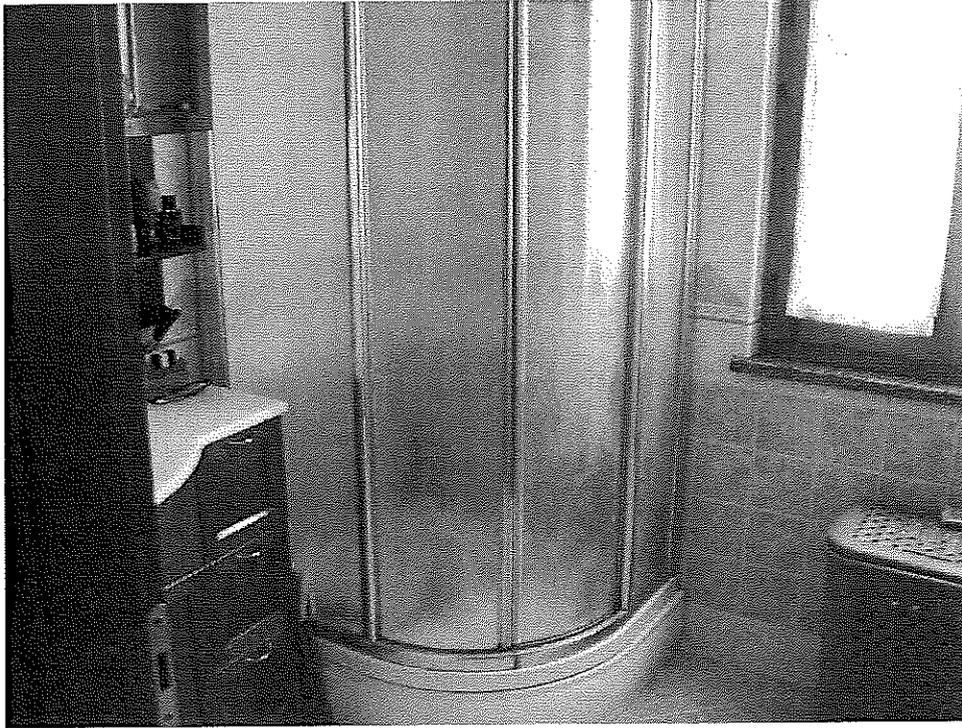


Foto n. 19

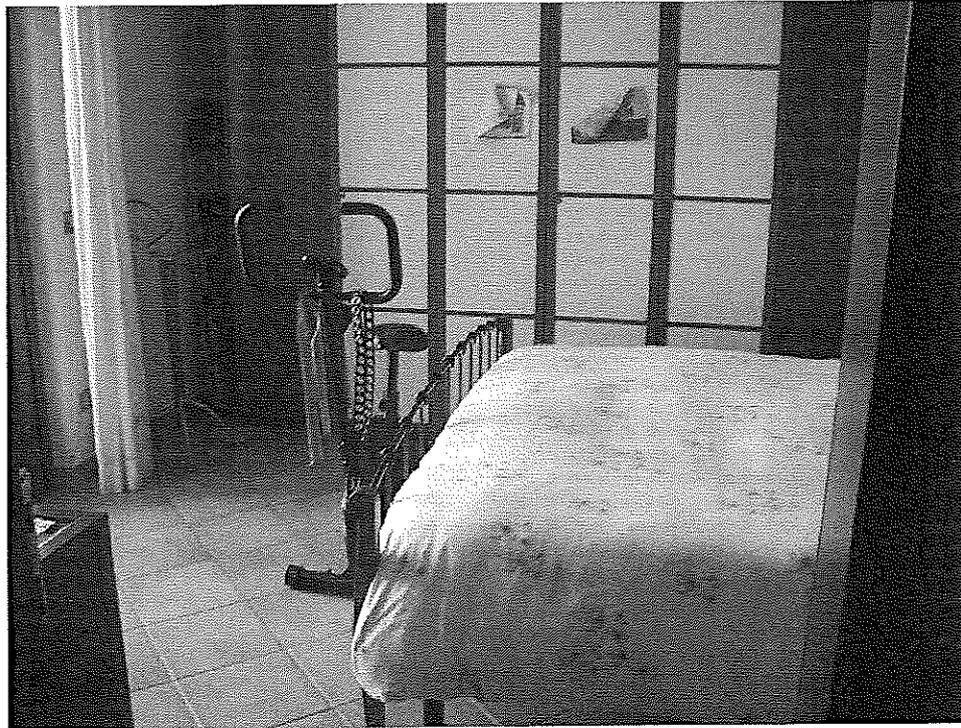


Foto n. 20



Foto n. 21



Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24

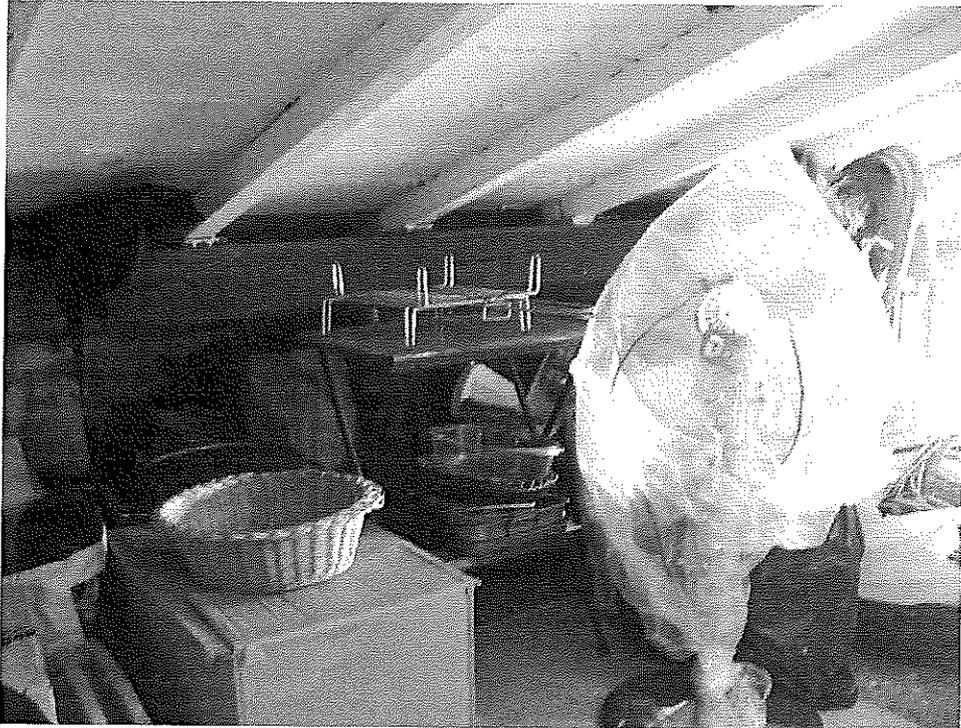


Foto n. 25

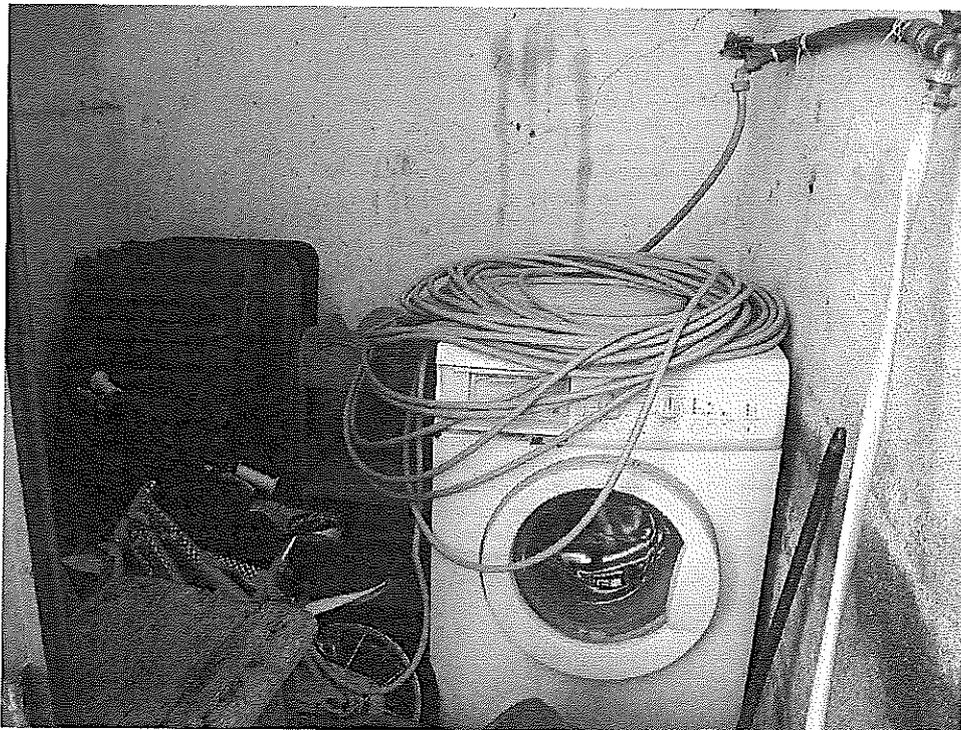


Foto n. 26

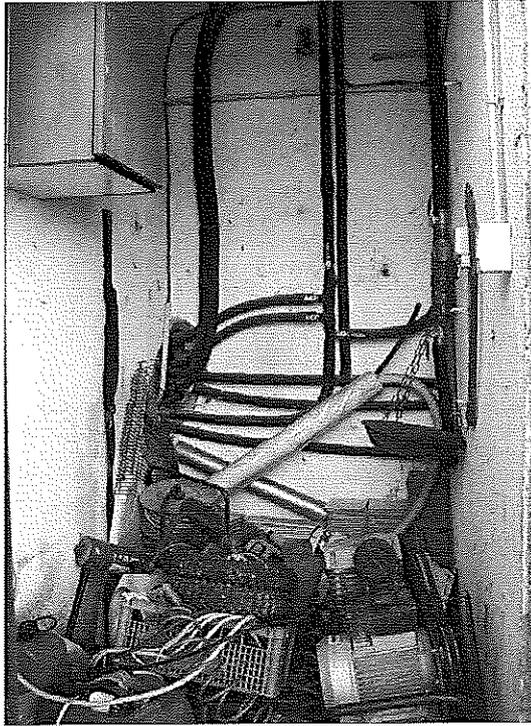


Foto n. 27

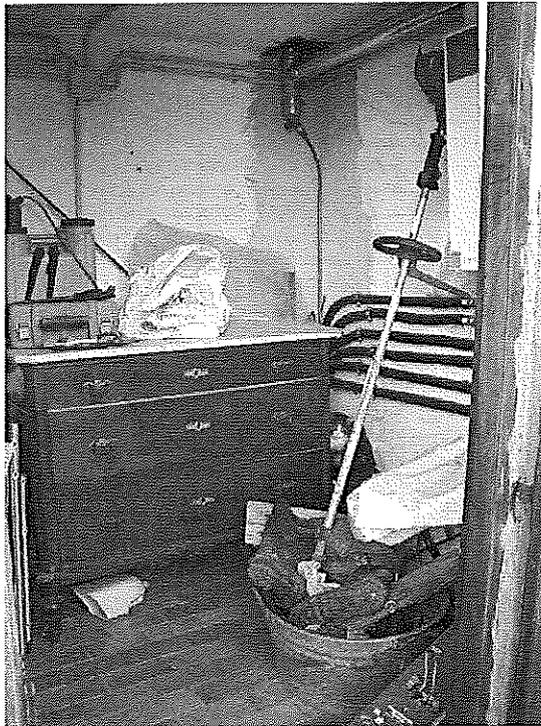


Foto n. 28

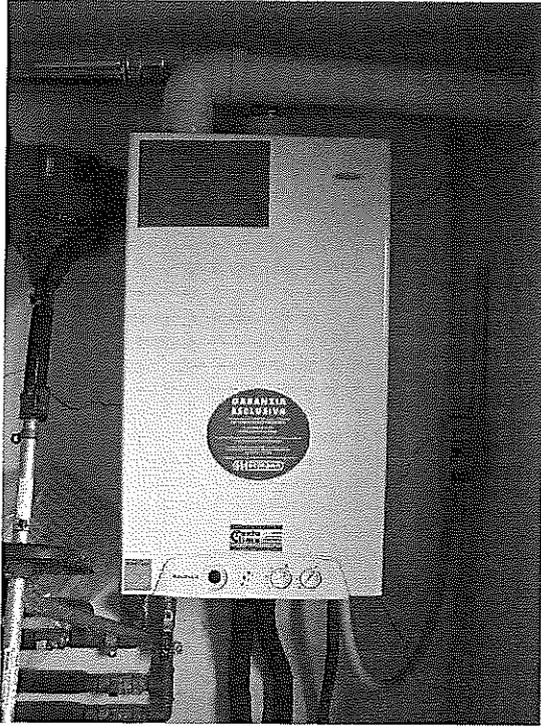


Foto n. 29

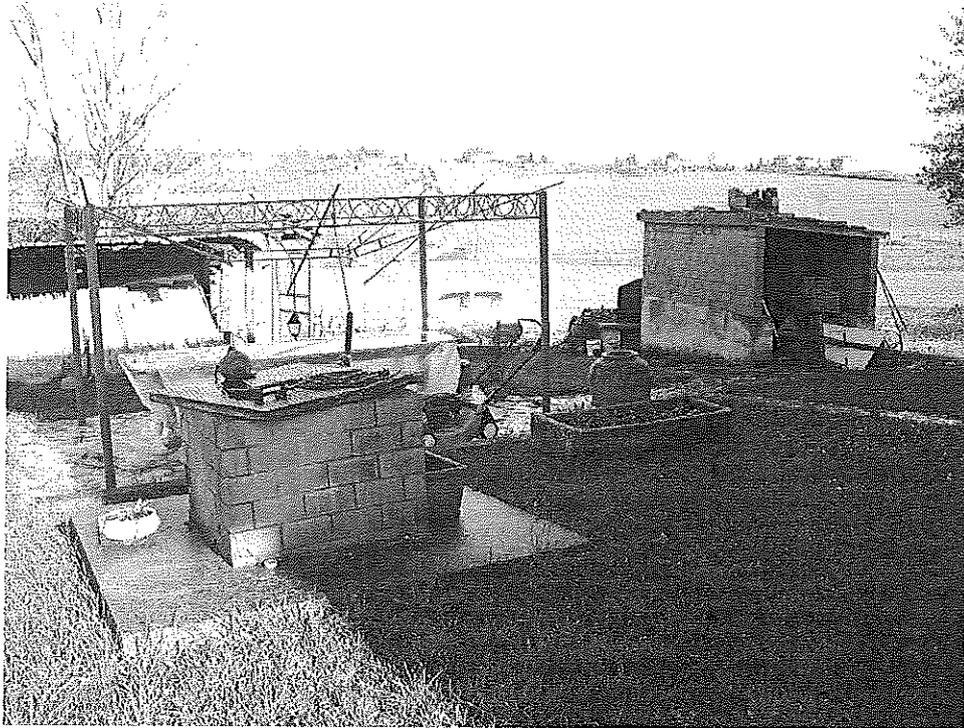


Foto n. 30



Foto n. 31

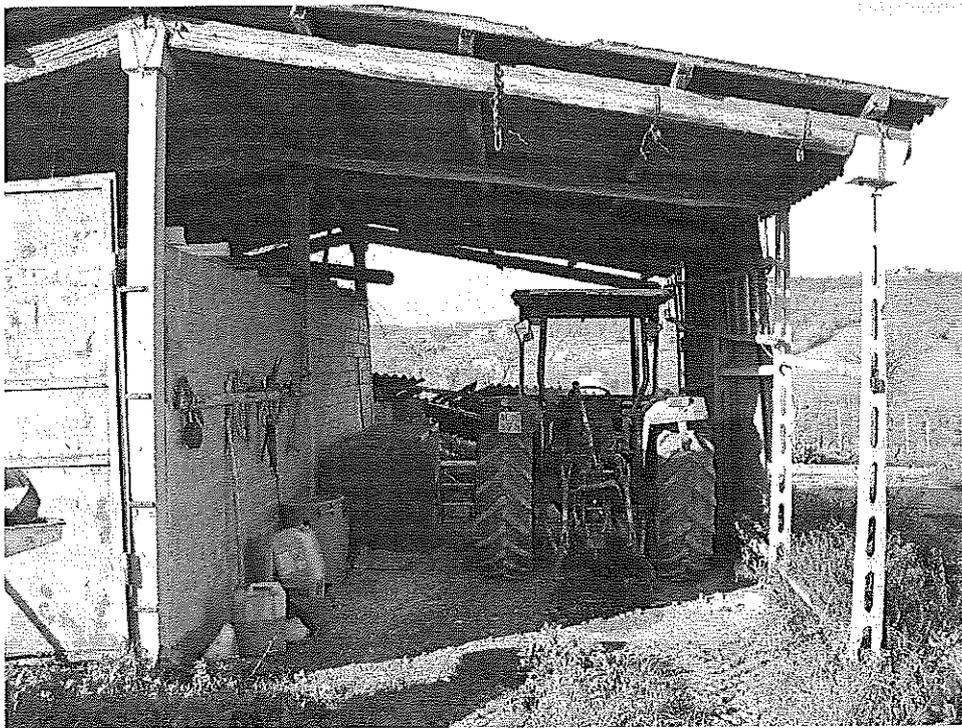


Foto n. 32

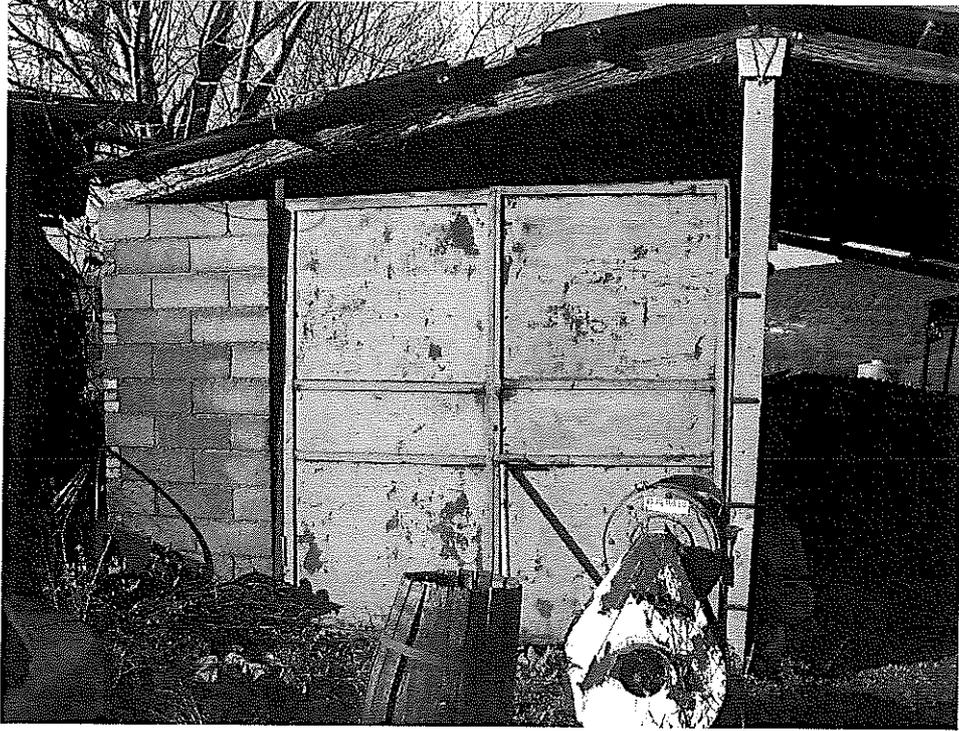


Foto n. 33

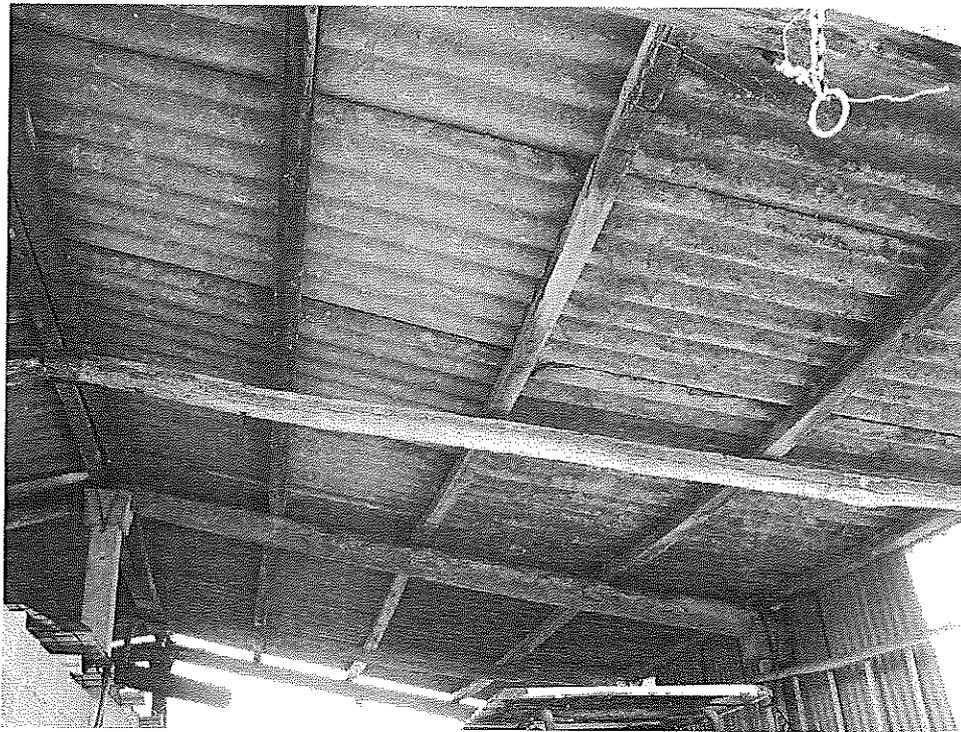


Foto n. 34



Foto n. 35

