

STUDIO TECNICO DÌ LALLA LORENZO

DOTTORE AGRONOMO

Via Fulvio Riccieri, n. 14 – 06134 – Perugia - Pretola

Tel/Fax St. 075/69.29.631 – Cell. 335/63.44.149

E-mail: l.dilalla@libero.it

E-mail pec: l.di_lalla@epap.conafpec.it



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PERIZIA GIUDIZIARIA

Nell'Esecuzione Immobiliare n° 152/17 R.G. Es.

Udienza del 20 Febbraio 2019

Promossa da:

CONTRO

Ill. mo G.I. Dott.ssa Giulia Maria LIGNANI

Nell'Esecuzione Immobiliare di cui in oggetto la S.V., con provvedimento del 22/09/2018, disponeva la nomina del sottoscritto C.T.U. Dott. Agr. Lorenzo DI LALLA con le modalità telematiche.

Accettato l'incarico in data 29/09/2018, attraverso invio telematico del documento sottoscritto con firma digitale, lo scrivente prestava il giuramento di rito e la S.V. poneva il seguente quesito, provveda l'esperto:



- 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;
- 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'art. 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 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 dell'art. 40, comma sesto,



della legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) a 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 BENE PIGNORATO (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 delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

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

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, autorizzando sin da ora, con ausilio della forza pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno di una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;

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

18) in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti;

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'art. 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 un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

Il sottoscritto, in accordo con il custode dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia fissava l'inizio delle operazioni peritali in Torgiano, in Via _____



Come sopra stabilito, nel giorno e nell'ora fissata, il sottoscritto si recava in Torgiano, presso l'immobile oggetto di pignoramento, ove incontrò

dell'occupante, ai quali lo scrivente fece conoscere il mandato ricevuto dalla S.V., e letto il testo del quesito, iniziava subito le preliminari operazioni d'identificazione del luogo.

Durante il sopralluogo, lo scrivente procedeva a un'accurata misurazione e analisi del bene, e a un'attenta e minuziosa ripresa fotografica di tutta l'unità immobiliare.

In tale riunione fu esteso un Verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (All. n. 1).

Lo scrivente in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato, aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi, ha redatto la seguente relazione peritale.

Il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 05/04/2017 al n. 6156 di formalità, a cui l'esecuzione immobiliare n. 152/17 fa riferimento, colpisce i beni immobili come qui di seguito elencati al paragrafo 1).

1) Identificazione dei beni oggetto di esecuzione (All. A - estratto di mappa)

A) Abitazione di tipo economico, ubicata in Comune di Torgiano (PG) V [REDACTED], costituita da un piano primo sottostrada e tre piani fuori terra è identificata al Catasto Fabbricati al Foglio n. 28 del Comune di Torgiano, part.lla n. 414/sub. 7 (Graffata), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 10,5, Superficie Catastale 273 mq., Rendita €. 623,62. Il bene immobile di cui sopra risulta intestato a

diritti di proprietà per 1/2, gravati da diritto di abitazione, in favore della suddetta

A detto immobile vi si accede uscendo dal centro storico di Torgiano, proseguendo appunto per Via [REDACTED], fino ad arrivare all'incrocio con Via Ponterosciano e Via Traversa Assisi.

Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina su più lati con la corte esterna di pertinenza



dell'edificio, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano al Foglio n. 28, p.lla n. 414/8, confina sul lato sud, sia con la p.lla n. 414/5 che con le p.lle nn. 415 e 416 distinte al Catasto Terreni, tutte di proprietà [redacted], salvo altri (All. n. 2).

B) Garage, ubicato in Comune di Torgiano (PG) Via [redacted], posto al piano terra è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio n. 28 del Comune di Torgiano, part.lla n. 414/sub. 6 (Graffata), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq., Superficie Catastale 21 mq., Rendita €. 28,97. Il bene immobile di cui sopra risulta intestato

A detto immobile vi si accede uscendo dal centro storico di Torgiano, proseguendo appunto per Via [redacted], fino ad arrivare all'incrocio con Via Ponterosciano e Via Traversa Assisi. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina su più lati con la corte esterna di pertinenza dell'edificio, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano al Foglio n. 28, p.lla n. 414/8 (All. n. 3).

Per le unità immobiliari, in precedenza descritte, sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulla parte comune del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto. Dall'indagine eseguita presso l'Ufficio del Catasto, la presenza di un elaborato planimetrico (All. n. 13) evidenzia che la p.lla n. 414/8, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano, al Foglio n. 28, come Bene Comune Non Censibile, Senza Reddito (All. n. 4), rappresenta la corte esterna dell'intero edificio e gli accessi carrabili e pedonali. Tale B.C.N.C. è censito al Catasto Terreni al Foglio n. 28, p.lla n. 414, come Ente Urbano, di superficie 300 mq., comprensiva del sedime del fabbricato (All. n. 5). Essa confina, oltre che con l'edificio di pertinenza, a ovest con le p.lle nn. 415 e 416 di proprietà [redacted] con Via [redacted] e ad Est con Via Traversa Assisi, salvo altri.

2) Descrizione sintetica dei beni

Il bene di cui al paragrafo A), è un edificio elevantesi su tre piani fuori terra e un piano



seminterrato, il tutto sito nel Comune di Torgiano (PG), Via [REDACTED] n. 23, distinto al C.F. del Comune di Torgiano al Foglio n. 28, p.lla n. 414/sub. 7, è costituito da:

- ✓ Due appartamenti indipendenti uno posto al piano terra e al piano primo e l'altro posto al piano secondo, oltre una cantina al piano seminterrato.

Trattasi di zona con caratteristiche prettamente residenziali dotata di tutti i servizi, l'edificio immobiliare risulta ben integrato nella zona urbana della città, di facile accesso alla principale arteria stradale, Via [REDACTED], direzione Torgiano-Bastia Umbra. L'immobile dista circa settecento metri dal centro storico di Torgiano, quattro chilometri dalla principale strada statale a scorrimento veloce, direzione Perugia-Orte. L'edificio, di cui fa parte l'unità, è formato da struttura portante verticale in muratura, solai in latero-cemento, manto di copertura in tegole. L'unità immobiliare eseguita è così articolata:

1) Appartamento al piano terra e piano primo

Posto al piano terra e al piano primo, vi si accede dopo aver superato prima un cancello proprio a ridosso di Via [REDACTED] n. 23, poi la corte comune di pertinenza dell'edificio e infine una portone di ingresso, che consente l'accesso:

- ✓ Al piano terra, composto da un corridoio che disimpegna, una cucina, un bagno, un fondo, un soggiorno e una camera da letto entrambi con accesso alla corte esterna di pertinenza, lungo la parete est;
- ✓ Al piano primo, attraverso un vano scale, esso è composto da un corridoio che disimpegna due camere da letto e un bagno.

2) Appartamento al piano secondo

Posto al piano secondo vi si accede dopo aver superato prima un cancello proprio a ridosso di Via [REDACTED] n. 23, poi la corte comune di pertinenza dell'edificio, un ingresso e un vano scale comuni, esso è costituito da:



- ✓ un ingresso con pranzo-soggiorno, un bagno e una zona notte rimasta indivisa destinata a due camere da letto;

3) Cantina al piano primo sottostrada

Posta al piano primo sottostrada vi si accede dopo aver superato prima un cancello proprio a ridosso di Via C. [REDACTED], poi la corte comune di pertinenza dell'edificio, un ingresso e un vano scale comuni, essa è costituita da:

- ✓ Un unico locale destinato a cantina e fondo.

Per un totale complessivo di superficie calpestabile compresi tutti i vani scala di mq. 258,79.

Il bene di cui al paragrafo B), p.lla n. 414/sub. 6, con struttura portante in muratura, solaio con tavelloni a sandwich e copertura in coppi e sottocoppi, è posto al piano terra e vi si accede dopo aver superato prima un cancello proprio a ridosso di Via [REDACTED], poi la corte comune di pertinenza dell'edificio, esso è formato da:

- ✓ Un unico locale destinato a garage, per una superficie calpestabile, di mq. 16,20.

L'area cortilizia circostante di pertinenza dell'edificio (p.lla 414/sub. 8) è adibita a parcheggio auto, ad accesso pedonale e carrabile verso le unità abitative e in parte occupata da fioriere e piante ornamentali, essa è comune a tutte le unità immobiliari, di superficie complessiva, incluso il sedime del fabbricato, di mq. 300,00.

3) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento

I beni immobili oggetto di pignoramento, dalle risultanze del Catasto e dei Registri Immobiliari risultano di piena proprietà per 1/2

la quale proprietà è gravata da diritto di abitazione per 1/2, in favore della
come da relazione notarile allegata al fascicolo della presente

procedura.

4) Verificare il titolo di possesso



Attualmente, alla data della presente, l'immobile risulta in parte occupato (piano terra, piano primo, garage e piano primo sottostrada) e liberamente unitamente al proprio nucleo familiare, in forza di un contratto di locazione, avente durata di quattro anni, dal 01/03/2017 e fino al 28/02/2021, regolarmente registrato al n. 3503 mod 3 T in data 27/03/2017 (All. n. 6) e pertanto in data antecedente la trascrizione del pignoramento (05/04/2017).

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene

5.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Torgiano, risultano a carico dei beni oggetto di pignoramento i seguenti vincoli:

- *vincolo paesaggistico*: Ambiti di tutela dei beni paesaggistici (D.lgs. 42/2004, art 136, c. 1, lett. C e lett. D), come da Tav. 1 penetrazione bene n. 209, comune di Torgiano (All. n. 7).

5.2 Vincoli e oneri a carico della procedura

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano invece sui beni oggetto di pignoramento le seguenti:

Iscrizioni

a) Costituzione di Fondo Patrimoniale, iscritta in data 24 marzo 2011 al n. 4932 di formalità, a rogito Notaio _____ rep. n. 2621/1803, a favore della _____

_____ relativo ai diritti di 1/2 di piena proprietà sulle unità immobiliari poste in Torgiano, via _____, censite nel Catasto Fabbricati al Foglio n. 28, p.lle nn. 414/6, 414/7 e 414/8. I coniugi costituenti espressamente convenivano e confermavano che gli immobili conferiti in fondo patrimoniale sarebbero restati di proprietà della _____ che ne è attualmente proprietaria per i diritti di 1/2 e che i medesimi non potranno essere liberamente



alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati se non con il consenso di entrambi, ma senza necessità dell'autorizzazione giudiziale prevista dall'art. 169 Cod. Civ., cui i coniugi derogavano espressamente.

b) Annotazione di Inefficacia Parziale, annotata in data 10 aprile 2015 al n. 718 di formalità (in dipendenza di sentenza n. 603/2015 emessa dal Tribunale di Perugia in data 24/03/2015 R.G. n. 415419/2012 rep. 1111/2015); con tale sentenza il Tribunale di Perugia ha dichiarato inefficace nei confronti delle _____ I fondo patrimoniale costituito con atto notarile pubblico a rogito Dott. _____ del 21 marzo 2011 rep. n. 2621/1803; tale sentenza non è passata in giudicato alla data di trascrizione della presente annotazione.

c) Citazione per Revoca Atti soggetti a Trascrizione, iscritta in data 06/11/2012 al n. 18619 di formalità, a favore delle _____ entrambe con sede in Perugia; ed a carico dei sign _____ atto giudiziario notificato dal Tribunale di Perugia – Sezione distaccata di Todi in data 18/10/2012 rep. 2360 per azione di revocatoria ordinaria ex art. 2901 Cod. Civ.; relativa alle unità immobiliari poste in Torgiano, via G. Mazzini n. 17, censite nel Catasto Fabbricati al Foglio n. 28, p.lle nn. 414/6, 414/7 e 414/8.

Trascrizioni contro pregiudizievoli:

- pignoramento immobiliare, iscritta al n. 6156 di formalità del 05 aprile 2017, per Atto Giudiziario notificato dall'UNEP presso la Corte di Appello di Perugia del 25/03/2017 rep. 1485 – a favore

_____) la somma di Euro 88.637,86
gravante su i beni della _____ per la piena proprietà spettante per una quota di 1/2, sulle seguenti unità immobiliari: Comune di Torgiano, Catasto Fabbricati, Foglio n. 28, p.lle nn. 414/6 e 414/7.



6) Individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi

Dalle risultanze dei Registri Immobiliari risultano i seguenti passaggi di proprietà sui beni in oggetto, ante ventennio risultavano essere di proprietà del _____)

per l'intera quota, per essere ad esso pervenute:

- In parte in virtù di successione, devoluta per legge, in morte del Sig.

_____ in data 29/06/1958, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia, den. 82 vol. 396 e trascritta a Perugia in data 25/03/1959 al n. 1843 di formalità;

- In parte in virtù di atto notarile pubblico di Stralcio Divisionale di Quota e Compravendita, a rogito Dott. _____, del 06/04/1959 rep. 21574/3927 e trascritto a Perugia in data 07/04/1959 ai numeri 2164-2165 di formalità;

- E in parte in virtù di atto notarile pubblico di Cessione di Diritti, a rogito Dott.

_____, del 26/05/1971 e trascritto a Perugia in data 12/06/1971 al n. 5417 di formalità;

- A seguito di denuncia di successione, devoluta per legge, in morte del _____

_____ presentata all'Ufficio del Registro di Perugia con den. 77 vol. 756 e trascritta a Perugia il 25/02/1992 al n. 5313 di formalità, le unità immobiliari poste in Torgiano in via _____ censite nel Catasto Fabbricati al Foglio n. 28, p.lle nn. 414/6, 414/7 e 414/8, passarono in piena proprietà alla _____

_____ per una quota di 1/2 e

_____ per una quota di 1/2 (N.B. occorre evidenziare che in tale denuncia di successione _____ veniva erroneamente identificata

_____ non risulta essere stata rettificata). Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità compiuti dagli eredi in morte del _____



- A seguito di denuncia di successione, devoluta per testamento pubblico a ministero Dott. /

rep. 57197/18685, registrato a Perugia il 15/05/2014 al n. 9764, NON

trascritto, in morte dell


, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia in data 20/05/2014 con den. 1339 vol. 9990/14 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 25/08/2014 al n. 13691 di formalità, i diritti di 1/2 di piena proprietà ad essa spettanti sulle unità immobiliari poste in Torgiano in via G. Mazzini n. 17, censite nel Catasto Fabbricati al Foglio n. 28, p.lle nn. 414/6, 414/7 e 414/8, passarono in ragione della proprietà al

Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità compiuti dagli eredi in morte della deceduta:

7) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile

Dall'esame della documentazione tecnica che l'ufficio competente del Comune di Torgiano ha messo a disposizione del sottoscritto, si è accertato quanto segue.

L'immobile di più antica edificazione è stato oggetto negli ultimi anni dei seguenti lavori di ristrutturazioni:

- con il *permesso di costruire* n. 39/2007 del 30/07/2007 e pratica edilizia n. 144/2006, si eseguiva la ristrutturazione di un edificio di civile abitazione danneggiato dal sisma del 1997 posto in Via  in Torgiano;

- con la *D.I.A.* n. 30/08 e prot. n. 3424 del 20/03/2008, per l'esecuzione di Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 39/2007, si procedeva alla rimozione completa delle pareti esistenti e alla ricostruzione con nuova muratura in laterizio;



- con la *D.I.A. n. 81/08* e prot. n 11126 del 03/10/2008, per l'esecuzione di Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 39/2007 e D.I.A. n. 30/08 prot. 3424 del 20/03/2008, venivano modificate le aperture esterne, la disposizione delle tramezzature interne e si modificava la rampa scale dell'appartamento lato sinistro dell'edificio;

- con la successiva *D.I.A. n. 18/2010* e prot. 3957 del 31/03/2010 in variante, si consentiva la realizzazione di pensiline a protezione dei portoni d'ingresso delle abitazioni e l'apertura di una piccola finestra sulla scala d'ingresso;

- con la successiva *D.I.A. n. 46/2010* con prot. 7412 del 24/06/2010, variante al permesso di costruire n. 39/2007, alla D.I.A. n. 30/08 e alla D.I.A. n. 81/08, si procedeva al cambio d'uso parziale interno all'edificio abitativo;

- infine il *permesso di costruire a sanatoria n. 08/2012* del 06/02/2012 e prat. ed. n. 3/2012 (All. n. 8) avente ad oggetto la variante a sanatoria per difformità eseguite in corso dei lavori rispetto ai titoli abilitativi rilasciati e difformità dovute ad errate rappresentazioni grafiche.

L'immobile è dotato di *certificato di agibilità n. 19/2012* del 11/03/2013 con relativa certificazione energetica (All. n. 9), concernenti le seguenti pratiche edilizie: permesso di costruire a sanatoria n. 08/2012 del 06/02/2012, permesso di costruire n. 39/2007 del 30/07/2007, D.I.A. n. 46/2010 con prot. 7412 del 24/06/2010, D.I.A. n. 18/2010 con prot. 3957 del 31/03/2010, D.I.A. n. 81/08 con prot. n 11126 del 03/10/2008 e la D.I.A. n. 30/08 con prot. n. 3424 del 20/03/2008. Da notare che l'agibilità concessa è parziale perché non riguarda il piano secondo.

L'area sulla quale ricade il compendio oggetto della presente valutazione è assoggettata al vigente P.R.G. della Parte Operativa del Comune di Torgiano, inerente la 24^a Variante Approvata con D.C.C. N° 15 del 11/04/2013. Secondo il suddetto strumento urbanistico il cespite oggetto di stima ricade in Zona B1 – Aree Residenziale di completamento Sottozona Aree Estensive e Semiestensive - come da Tavola denominata “Variante P.O. - Tav. 1”, detta zona è disciplinata dall'articolo n. 18



delle N.T.A. (All. n. 10).

Dal raffronto delle planimetrie catastali e quelle di progetto con lo stato di fatto in cui si trova oggi l'immobile, emerge una piccola difformità nella planimetria catastale, probabilmente dovuta ad un errore di rappresentazione: infatti nel soggiorno del piano terra, la finestra posta sul lato nord presente nelle piante progettuali e nello stato di fatto risulta mancare nelle planimetrie catastali.

Occorre quindi presentare un semplice aggiornamento della Planimetria Catastale, il cui costo consiste in circa 50,00 €. per spese di segreteria e circa €. 200,00 per la consulenza del tecnico professionista specializzato.

Oggi lo stato di fatto è bene evidenziato nelle planimetrie di progetto dell'Allegato n. 8.

8) Proceda alla formazione dei lotti

Tenuto conto delle caratteristiche, della tipologia, della natura, della conformazione e della consistenza dei beni immobili pignorati per una quota parte, costituiti, come detto, da due unità immobiliari; tenendo presente che l'unità A) è costituita da un piano primo sottostrada, un piano terra, un piano primo e un piano secondo al grezzo, mentre l'unità B) è rappresentata da un garage e considerando pertanto che le due unità, insieme, formano un villino con corte e giardino annesso; la vendita sarà fatta in un unico lotto.

9) Descrizione analitica del lotto

Lotto unico

Descrizione generale del bene oggetto di stima - il bene A) oggetto di pignoramento va a costituire un villino elevantesi su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato (Foto nn. da 49 a 54). Al piano terra è posto l'ingresso principale dotato di un portone in legno massello (Foto nn. 1 e 2) che permette l'accesso a tutte le unità immobiliari.

Caratteristiche esterne e interne - L'immobile nel suo complesso è realizzato con struttura portante



verticale in muratura, costituita da blocchetti di laterizio mentre la struttura portante orizzontale è costituita da solai in latero cemento e copertura composta da travi in legno su cui poggiano pannelli a sandwich (Foto n. 36) e sulla sovrastante soletta poggia il tetto a due falde ricoperto con coppi e sottocoppi (Foto n. 54). Le tamponature sono intonacate internamente con intonaco civile e tinteggiate ed esternamente con solo intonaco; le grondaie e i pluviali sono in metallo verniciato (Foto n. 41). I prospetti esterni si presentano in buone condizioni di manutenzione dell'intonaco come anche la copertura. Di gradevole forma e prospettiva, il fabbricato si colloca poco fuori il centro storico di Torgiano.

A) Abitazione

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento posto al piano terra e al piano primo, una cantina al piano primo sottostrada e una mansarda al piano secondo, vi si accede dal lato est attraversando prima un cancelletto (Foto nn. 47 e 48), poi la corte e infine un ingresso principale protetto da una pensilina che permette l'accesso alle scale comuni (Foto nn. 3, 7, 26 e 27).

1) L'unità immobiliare posta al piano terra e al piano primo è dotata d'impianti indipendenti: idrico, elettrico, tv e l'impianto di riscaldamento a gas è diffuso mediante elementi radianti in ghisa verniciati di bianco (Foto nn. 10 e 30).

Le superfici sono così suddivise (All. n. 11):

- Piano terra: ingresso e corridoio di 3,51 mq., cucina di 12,71 mq., soggiorno di 17,73 mq., camera da letto di 13,58, bagno di 5,42 e fondo di 13,62 (Foto nn. da 8 a 19);

- Piano primo: ingresso e corridoio di 4,98 mq, prima camera da letto di mq. 12,66, seconda camera da letto di mq. 15,04 e bagno di mq. 3,88, (Foto nn. da 28 a 33).

Per un totale computato, delle due unità di 103,12 mq. calpestabili circa.

L'altezza dell'unità immobiliare è di ml 2,67. Non ci sono particolari finiture da menzionare, l'interno è tinteggiato di colore bianco. Le caratteristiche di finitura e lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso buone. I pavimenti e i battiscopa perimetrali sono realizzati in



gres porcellanato con mattoni di ml 0,45 X 0,45 in tutti gli ambienti, tranne che per i bagni (Foto nn. 13, 14, 32 e 33). Per i bagni, rivestimento in ceramica, completi di tutti i servizi igienici funzionanti con vasca grande nel bagno del piano terra (Foto n. 14) e angolo doccia in quello del piano primo (Foto n. 32). Tutti gli infissi interni ed esterni dei vari locali presentano le medesime caratteristiche. In particolare le finestre e porte-finestre, hanno telaio in legno e vetri doppi e sono protette da persiane in alluminio di colore marrone scuro. Le porte d'ingresso alle due unità sono in legno tamburato (Foto n. 25).

Da rilevare che l'accessorio denominato fondo, realizzato a fianco dell'edificio principale, ha accesso dalla cucina tramite una semplice porta in legno (Foto n. 16), dalla corte esterna tramite una porta in ferro (Foto n. 20) e dal garage, esso si presenta al grezzo con la sola presenza del pavimento in gres porcellanato, è dotato di prese e punti luce. Presenta pareti perimetrali intonacate, con solaio di copertura composto da travi in ferro su cui poggiano pannelli a sandwich e sulla sovrastante soletta poggia il tetto ad una falda ricoperto con coppi e sottocoppi (Foto n. 54).

L'altezza del locale è di ml 3,63 al colmo e di ml. 2,04 in gronda. E' utilizzato come dispensa e come locale per la centrale termica funzionante con caldaia a gas che alimenta tutta l'unità immobiliare del piano terra e del piano primo. Lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso mediocri.

2) L'unità immobiliare posta al piano secondo è al grezzo, mancando di finiture interne, è dotata solo di allacci per gli impianti idrico, elettrico e termico.

Le superfici sono così suddivise (All. n. 11):

- Ingresso e pranzo-soggiorno di 38,13 mq, zona notte di 33,32 mq. e bagno di 4,55 mq. (Foto nn. da 35 a 40).

Per un totale computato di 76,00 mq. calpestabili circa.

Le altezze della mansarda sono di ml 3,03 al colmo e di ml. 1,60 in gronda sul lato ovest e di ml 2,03 in gronda lato est. L'interno si presenta quindi senza intonaco, senza pavimenti, senza sanitari,



senza elementi termici, la zona notte è indivisa e mancano le prese elettriche e i punti luce; lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso mediocri.

Tutti gli infissi esterni dei vari locali presentano le medesime caratteristiche. In particolare le finestre hanno telaio in legno con vetri doppi e protette da persiane in alluminio di colore marrone scuro. La porta d'ingresso all'appartamento è in legno tamburato (Foto n. 34).

3) L'unità immobiliare posta al piano primo sottostrada è costituita da un solo locale adibito a cantina dotata solo d'impianto elettrico (Foto nn. 5, 5 e 6).

La superficie calpestabile è di 34,44 mq. circa (All. n. 11).

L'altezza del seminterrato è di ml. 2,10, non ci sono finiture in poiché l'ambiente è completamente al grezzo, lo stato di conservazione e manutenzione sono nel complesso scadenti per via della presenza di infiltrazioni d'acqua.

B) Garage

L'unità immobiliare, insieme con il fondo del piano terra costituiscono un corpo di fabbrica unico e indipendente, attaccato al fabbricato principale sul lato nord, unità che ha accesso dal lato est tramite serranda avvolgibile in metallo (Foto n. 23), ed è costituita da un unico ambiente completamente al grezzo di superficie calpestabile mq. 16,20 e altezze da ml. 2,04 a ml. 3,63 (All. n. 12). Presenta pareti perimetrali intonacate, senza pavimento con solaio di copertura composto da travi in ferro (Foto nn. 21 e 22), su cui poggiano pannelli a sandwich e sulla sovrastante soletta poggia il tetto ad una falda ricoperto con coppi e sottocoppi (Foto nn. 24 e 54).

L'area cortilizia delle unità immobiliari, censita al Catasto Terreni al Foglio n. 28, p.lla n. 414/8, di forma irregolare, costituisce la corte esterna di pertinenza dell'edificio, avente una superficie di circa 300 mq. comprensiva del sedime del fabbricato (All. n. 13). Recintata con ringhiera metallica, è completamente coperta con pavimentazione in cemento. Gli ingressi sono due, il primo carrabile posto sul lato est dotato di cancello metallico ad apertura automatica (Foto n. 46) e il secondo pedonale posto sul lato sud (Foto nn. 47 e 48). Su di essa insistono, piccole aiuole e piante arboree



costituite da magnolie distribuite tutte lungo il perimetro esterno, confinante con le due strade comunali (Foto nn. da 41 a 45).

Le superfici delle varie unità sono riportate in All. n. 14.

10) Valutazione

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio **sintetico comparativo**, con stima a metro quadrato cioè raffrontando l'immobile in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri beni simili o quasi simili oggetto di recenti compravendite o valutazioni, nel determinare il valore di stima inoltre si terrà conto dei seguenti fattori:

- della località nella quale si trovano gli immobili in oggetto;
- della consistenza, della destinazione d'uso;
- dell'anno di costruzione;
- dell'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- della regolarità edilizia, dei costi delle aeree e di quelli delle costruzioni;
- della disponibilità;
- della media dei costi degli immobili riportati nel listino della borsa immobiliare di Perugia;

E di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Inoltre nel determinare il valore di stima si avrà riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia. Infatti, si cercherà di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente. Lo scopo è di avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da addivenire all'aggiudicazione sin dal



primo esperimento di gara.

Avendo considerato tutti i fattori elencati in precedenza, per le unità immobiliari descritte, oggetto del presente pignoramento, che nell'insieme costituiscono una casa indipendente con corte annessa, si è assunto il prezzo base di Euro 149.000,00.

La quota ideale indivisa del 50% di proprietà della debitrice corrisponde a €. 149.000,00/2 = €. 74.500,00 come valore venale del LOTTO UNICO (Diconsi euro settantaquattromila cinquecento/00), qui di seguito nella tabella sottostante, vengono, espressi i valori delle unità immobiliari.

Immobili	Foglio n.	P.lla n.	Superficie in mq.	€ al mq.	Valore €	Valore arrotondato €	Diritti	Valore lotto €
Abitazione	28	414/7	211,00	650,00	137.150,00	137.000,00	1/2	68.500,00
Garage	28	414/6	18,00	350,00	6.300,00	6.500,00	1/2	3.250,00
Corte	28	414/8	111,00	50,00	5.550,00	5.500,00	1/2	2.750,00
Totale Lotto						149.000,00	1/2	74.500,00

Per tener conto della difficoltà di vendita di quota indivisa e non divisibile e facente parte di un immobile gravato per 1/2 dal diritto di abitazione e in parte occupato con contratto di affitto, si può operare un abbattimento del 30% e, quindi, il valore venale del LOTTO UNICO diviene pari a: 70% di €. 74.500,00 = €. 52.150,00 (Diconsi euro cinquantaduemilacentocinquanta/00).

Per quanto riguarda le quote di spettanza del lotto unico, esse sono così costituite:

Quota diritti di piena proprietà di 1/2 spettanti

gravata del diritto di abitazione spettante alla

), sui seguenti immobili: Catasto Fabbricati, Comune di Torgiano,

Foglio n. 28, p.lle n. 414/6 e 414/7. Le quote espresse in valore sono così suddivise:

- Quota di piena proprietà di 1/2 pari a €. 52.150,00,



- Quota di 1/2 del diritto di abitazione pari a €. 52.150,00 X 75% = €. 39.112,50, spettante a
- Quota di proprietà di 1/2 gravata di diritto di abitazione pari a €. 52.150,00 X 25% = €. 13.037,50, spettante

Pertanto il corrispondente valore della quota di 1/2 eseguita da dover inserire nell'emanando bando di vendita sarà di €. **52.150,00**.

11) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio della Conservatoria dei Beni Immobiliari di Perugia, per il periodo di ispezione dal 20/04/2017 al 31/12/2018 concernente i beni immobili eseguiti (All. n. 15), non è stato reperito nessun soggetto, quindi la situazione è rimasta invariata rispetto a quanto riportato nel capitolo 5) *Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene*.

12) identificazione dei comproprietari per pignoramento di quota indivisa ed esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene

Dopo un'attenta e accurata analisi, fatte le opportune considerazioni, lo scrivente ritiene ora essere in grado di riassumere qui di seguito le proprie conclusioni. In merito al pignoramento dei beni per quota indivisa: i beni, appartenenti alle unità contraddistinte dalle lettere A) e B) della presente procedura, costituenti, rispettivamente, una abitazione e un garage, non possono essere comodamente divisi, secondo le quote di proprietà, ne potrebbero essere separati in favore della stessa procedura, in quanto essi, per la loro natura, conformazione, abitabilità e destinazione produttiva, perderebbero la loro capacità economica, rendendoli così meno appetibili dal mercato.

Nell'elenco sottostante, sono riportati i beni immobili per pignoramento di quota indivisa, con l'identificazione dei rispettivi comproprietari.

Rilevato che con il pignoramento trascritto in data 05/04/2017 al n. 6156 di formalità, Agenzia del Territorio di Perugia, sono stati pignorati:



1) i diritti di 1/2 della piena proprietà indivisa spettanti

- Abitazione di tipo economico censita al C.F. del Comune di Torgiano fg. 28, part. 414 sub 7

che comproprietario del predetto bene per la quota sotto indicata è anche:

per la quota di 1/2 della proprietà, gravata

dal diritto di abitazione in favore della

2) i diritti di 1/2 della proprietà indivisa spettanti a

- Garage censito al C.F. del Comune di Torgiano fg. 28, part. 414 sub 6

che comproprietario del predetto bene per la quota sotto indicata è anche:

per la quota di 1/2 della proprietà, gravata

dal diritto di abitazione in favore della

Per quanto riguarda l'indicazione dei rispettivi titoli di provenienza, di tutti i comproprietari e le trascrizioni e iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente si conferma quanto già descritto, il comproprietario degli immobili eseguiti è il _____ l'unica nota di trascrizione che compare è la seguente:

- **denuncia di successione**, devoluta per testamento pubblico a ministero Dott. _____

_____, rep. 57197/18685, registrato a Perugia il 15/05/2014 al n. 9764, **NON trascritto**,

in morte della _____

presentata all'Ufficio del Registro di Perugia in data 20/05/2014 con den. 1339 vol. 9990/14 e **trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 25/08/2014 al n. 13691 di formalità**, con la quale i diritti di 1/2 di piena proprietà ad essa spettanti sulle unità immobiliari poste in Torgiano in via _____, censite nel Catasto Fabbricati al Foglio n. 28, p.lle nn. 414/6, 414/7 e 414/8, passarono in ragione della proprietà

in ragione del diritto di abitazione alla



13) Formazione del lotto

Lotto unico

Diritti di piena proprietà pari a 1/2 della unità immobiliare, sita nel Comune di Torgiano (PG), Via **[REDACTED]**, costituita da:

A) Abitazione di tipo economico, posta al piano primo sottostrada e tre piani fuori terra, con corte di pertinenza, giusta intestataria, di superficie commerciale mq. 211,00, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano (PG), Via **[REDACTED]**, al Foglio n. 28, Part.IIa n. 414/sub. 7 (Graffata), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 10,5, Superficie Catastale 273 mq., Rendita €. 623,62. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina su più lati con la corte esterna di pertinenza dell'edificio, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano al Foglio n. 28, p.IIa n. 414/8 e confina sul lato sud sia con la p.IIa n. 414/5 che con le p.IIe nn. 415 e 416 distinte al Catasto Terreni, di proprietà **[REDACTED]** salvo altri.

B) Garage, posto al piano terra, con corte di pertinenza, giusta intestataria, di superficie commerciale mq. 17,82, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano (PG), via **[REDACTED]**, al Foglio n. 28, Part.IIa n. 414/sub. 6 (Graffata), Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 17 mq, Rendita €. 28,97. Coerenze: il bene immobile di cui in oggetto confina su più lati con la corte esterna di pertinenza dell'edificio, distinta al Catasto Fabbricati del comune di Torgiano al Foglio n. 28, p.IIa n. 414/8.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulla parte comune del fabbricato, di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano, al Foglio n. 28, p.IIa n. 414/sub. 8, come Bene Comune Non Censibile, Senza Reddito, rappresenta la corte esterna dell'intero edificio. Tale B.C.N.C. è censito al Catasto Terreno al Foglio 28 con la p.IIa n. 414, come Ente Urbano, di superficie 300 mq. (comprensiva del sedime del fabbricato). Coerenze: il bene immobile in oggetto confina su più lati oltre che con l'edificio di pertinenza, a ovest con le



p.lle nn. 415 e 416 di

a Sud con Via Giuseppe Mazzini e

ad Est con Via Traversa Assisi, salvo altri.

Valore del Lotto unico: € 52.150,00

Tanto doveva il sottoscritto con evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 04/01/2019

IL C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla



La presente relazione si compone di:

- n. 26 pagine dattiloscritte;
- All. n. A Estratto di mappa;
- All. n. 1 Verbale sopralluogo
- All. nn. 2, 3, 4 e 5 Visure storiche catastali;
- All. n. 6 Copia contratto di affitto
- All. n. 7 Estratto Vincolo Paesaggistico
- All. n. 8 Permesso di costruire a sanatoria n. 08 dello 06/02/2012;
- All. n. 9 Certificato di agibilità n. 19/2012 dell'11/03/2013;
- All. n. 10 Estratto P.R.G. Parte Operativa Tavola denominata “Variante P.O. - Tav. 1”;
- All. n. 11 Planimetrie Abitazione;
- All. n. 12 Planimetria garage;
- All. n. 13 Elaborato planimetrico;
- All. n. 14 Superfici unità immobiliari;
- All. n. 15 Visura ipotecaria;
- N. 54 Fotografie;
- Dichiarazione invio C.T.U. come da incombenze;
- Ordinanza di vendita.



ATTESTAZIONE DI INVIO PERIZIA ALLA PARTE DEBITRICE E ALLA PARTE
CREDITRICE PROCEDENTE

Il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio, Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla, dichiara di aver proceduto all'invio della copia della presente CTU alle seguenti parti:

Perugia, 04/01/2019

Il C.T.U.

Dott. Agr. Lorenzo Di Lalla

