

Depositato in Cancelleria.
22 NOV. 2010
Perugia
IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Procedura Esecutiva n. 277/07 R.G.Es.

promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A.

Avv. Fabio Antonioli

contro

contumaci

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa Francesca Altrui,

il sottoscritto Dr. Agr. Maurizio Refrigeri veniva nominato quale C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto ed invitato a comparire all'udienza del 7/06/10, durante la quale, accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, riceveva il seguente quesito tecnico:

<<Provveda l'esperto, verificata preliminarmente la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti od inidonei, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio operazioni peritali;>

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 l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, 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 e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;

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

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

o di
ella
elle
fini,
uni,
ttera

indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, 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;

ando
ando
stati;
o da
tratti
detta,
ta; si
della

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"; 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 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;

avanti
lati o
isse di
adute;
i della
to, con
nta dal
i della

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa e di stato di libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

cato di
sive, ad

12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla

comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

13) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita 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;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) 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;

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

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, assunto l'incarico, iniziava le operazioni peritali con lo studio del fascicolo, verificando la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente in atti.

Ai fini della verifica della regolarità urbanistica delle porzioni immobiliari pignorate si riteneva innanzitutto opportuno visionare presso l'Archivio notarile distrettuale di Perugia i due atti di provenienza, entrambi stipulati dal Notaio Dr. Sergiacomi.

Del più recente dei due, ovvero quello stipulato in data _____ recante il repertorio n. _____, con cui il Sig. _____ ha acquistato alcune porzioni immobiliari dagli Eredi dello zio _____ veniva anche acquisita copia conforme, che si allega (**All. n. 1 – copia atto Dr. Sergiacomi rep. 97386**).

Nel frattempo si provvedeva ad inoltrare richiesta accesso atti all'Ufficio urbanistico del Comune di Gualdo Tadino (**All. n. 2 – richiesta accesso atti urbanistici**).

In occasione dell'accesso presso l'Ufficio urbanistico emergeva che la ricerca degli atti richiesti avrebbe richiesto maggior tempo del previsto, causa la loro ubicazione in archivio esterno.

Infatti solo recentemente veniva presa visione di quanto rintracciato in archivio, potendo estrarre copia della documentazione ritenuta utile ai fini degli accertamenti di cui al quesito.

Più difficoltoso risultava l'accesso alle unità immobiliari pignorate poiché, successivamente alla notifica del pignoramento, sono deceduti entrambi gli Esecutati, come riscontrabile anche nei certificati rilasciati dal Comune di Gualdo Tadino (**All. n. 3 – certificati di morte**).

In ogni caso la vedova del _____ che vive attualmente nelle porzioni abitative oggetto di pignoramento, ritirava e prendeva visione delle lettere raccomandate A/R (**All. n. 4 – lettera di convocazione**) che comunicavano la data dell'accesso, rendendosi disponibile a far eseguire il rilievo interno.

Durante l'accesso la _____ comunicava allo scrivente di aver provveduto alla accettazione della eredità del marito, con beneficio di inventario, mentre il figlio Sig. _____ aveva formalizzato la rinuncia ai diritti ereditari sui beni paterni (**All. n. 5 – verbale di accettazione di eredità e rinuncia di eredità**).

Tutto ciò emergeva anche in occasione dell'aggiornamento effettuato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Perugia.

In occasione del sopralluogo alle porzioni immobiliari pignorate ci si rendeva conto che lo stato attuale, con riferimento alla distribuzione interna dei locali ed all'accorpamento di varie porzioni, anche di proprietà diverse, risultava sensibilmente diverso rispetto a quello rappresentato nelle planimetrie catastali, come si dirà diffusamente in seguito.

Venivano inoltre eseguite ulteriori indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare per gli aggiornamenti dei dati catastali ed ipotecari.

In definitiva, elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente :

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

1) VERIFICHE PRELIMINARI:

Lo scrivente, come già precisato nel capitolo delle operazioni peritali, ha preventivamente verificato la completezza della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione in oggetto ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

La documentazione indispensabile ai fini della Procedura risultava completa e rappresentata da certificato notarile del 15/10/07, redatto dal Notaio Dr. Fabrizio Ruffo, in Gubbio.

2) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Il primo pignoramento è stato notificato agli Esecutati in data 22 giugno 2007 ed ha colpito i seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino:

Foglio n. 54 part. n. 218 subalterni 3 e 5.

Foglio n. 54 part. n. 440 subalterni 1 e 2

Foglio n. 54 part. n. 516 subalterni 1 e 2.

Successivamente, poiché nel pignoramento di cui sopra era stata riportata una errata identificazione catastale, è stato notificato al solo Sig. un secondo pignoramento, in data 21 novembre 2008, che ha colpito definitivamente i seguenti beni:

Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino:

Foglio n. 54 part. n. 561 subalterni 1 e 2.

Vi è da segnalare che il secondo pignoramento ha correttamente indicato la porzione immobiliare identificata come particella n. 561, che invece era stata erroneamente indicata nel primo pignoramento come part. n. 516.

Alle date dei pignoramenti risultavano di proprietà di:

- nato a Gualdo Tadino il C.F. ,
e morto a Gualdo Tadino il per i diritti di piena
proprietà, i beni censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino
al **Foglio n. 54 con la particella n. 218 subalterno 5; particella n. 440
subalterni 1 e 2 e particella n. 561 subalterni 1 e 2.**

- nato a Gualdo Tadino il C.F. ,
e morto a Foligno il per i diritti di piena

proprietà, i beni censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al Foglio n. 54 con la particella n. 218 subalterno 3.

Quanto ai beni di proprietà di _____ i passaggi di proprietà nel ventennio risultano i seguenti:

- fin dal 1/01/90 era proprietario di tutti i beni sopra indicati, per esserGli pervenuti in parte per successione dalla madre _____ deceduta a Gualdo Tadino il _____ per il resto con atto di donazione-divisione Notaio Dr. Sergiacomi rep. 54199/9333 del 7 settembre 1977. Il diritto di usufrutto parziale vitalizio spettante al Sig. _____ si è riunificato alla nuda proprietà a seguito del Suo decesso.

Quanto ai beni di proprietà di _____ i passaggi di proprietà nel ventennio risultano i seguenti:

- Dal 1/01/90 e fino al 13 marzo 1991 di proprietà di _____, nato a Gualdo Tadino il _____ e deceduto in Lussemburgo in _____

La trascrizione della dichiarazione di successione è però avvenuta solo in data 13/03/91.

- Dal 13 marzo 1991 al 21 dicembre 1991 di proprietà degli Ered _____ (cognome) _____ (nome) per i diritti di 2/4, _____ e i diritti di 1/4 ciascuno, in forza di dichiarazione di successione trascritta a Perugia il 13 marzo 1991 al n. _____ 4614.

- Dal 21 dicembre 1991 ad oggi di proprietà di _____ in forza di atto _____ Notaio Dr. Sergiacomi rep. _____ trascritto a Perugia il _____ al n. _____

formalità, già allegato alla presente relazione.

L'in
part
casi
di u
volut
in Gu
Vi è
succe
- i di
trac
Com
- esse
rinu
prop
Fun
12/0
3) IDE
Trattas
Comun
L'area
particel
1977, c
dell'edi
estratto

L'intestazione catastale è conforme solo nel caso dei subalterni n. 1 e 2 della part. n. 440 ove risulta pieno proprietario il Sig. _____ in tutti gli altri

casi tra gli Intestatari risulta inserito anche il Sig. _____ in qualità

di usufruttuario od usufruttuario parziale, per mancata presentazione di voltura a seguito della morte dell'Usufruttuario, avvenuta il 20 novembre 1978, in Gualdo Tadino.

Vi è infine da precisare che entrambi gli Esecutati sono deceduti successivamente al pignoramento e che quindi:

- i diritti spettanti a _____ in forza di dichiarazione di successione trascritta a Perugia il 11/05/2010 al n. 7391 reg. part. sono stati trasferiti a

- essendo nel frattempo deceduto anche _____ per intervenuta rinuncia all'eredità da parte dell'unico figlio Sig _____, i diritti di proprietà spetterebbero, con beneficio di inventario, alla vedova

_____ come da atto di accettazione di eredità trascritto a Perugia il

_____ al n. _____ di reg. part.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI :

Trattasi di porzioni immobiliari ad uso residenziale, facenti parte di palazzina sita in Comune di Gualdo Tadino, Frazione Cerqueto, via Aldo Moro n. 39.

L'area di sedime e pertinenziale della palazzina predetta, inizialmente censita come particella n. 218, è stata frazionata in occasione dell'atto di donazione-divisione del 1977, che ha attribuito in proprietà esclusiva ai tre fratelli _____ talune porzioni dell'edificio e della corte, lasciandone altre in proprietà ed uso comune (All. n. 6 – estratto di mappa a vista).

In particolare, al momento della divisione, l'area frontale che conduce all'accesso principale (particella n. 439) nonché quella sul retro che conduce all'accesso secondario (particella n. 441), unitamente al vano scala ed altri piccoli locali interni, vennero attribuiti in proprietà comune ed indivisa ai fratelli

Altre aree scoperte invece vennero assegnate in proprietà esclusiva.

Quella assegnata al Sig. _____ (particella n. 440) è oggi in gran parte occupata da un ampliamento dell'edificio, risalente agli anni '80 ed entrato a far parte integrante delle unità immobiliari in esso ricavate, ad oggi solo parzialmente accatastato.

Vi è anche da precisare che la **particella n. 440 è stata successivamente frazionata**, con T.F. 278988 in atti dal 3/03/89, con creazione della part. n. 561, che tuttavia **è stata in seguito soppressa e ri-fusa con la part. n. 440**, con T.M. 2867.595/1991, in atti dal 22/09/99.

Un'ulteriore rata, acquistata dal Sig. _____ con l'atto del 1991 già allegato (particella n. 437) è tutt'ora adibita a corte scoperta uso giardino; vi è però da far rilevare che la **part. n. 437 non è stata sottoposta a pignoramento e quindi rimane esclusa dai successivi accertamenti e dalla formazione dei lotti per la vendita giudiziaria.**

Quanto invece alle porzioni ad uso comune:

- **quelle scoperte (particelle n. 439 e 441), tuttora censite al Catasto Terreni (All. n. 7 – visura al C.T. part. n. 439 e 441) ed estese su di una superficie catastale complessiva di mq 100, non sono state esplicitamente indicate negli atti di pignoramento, anche se, oltre alle unità immobiliari, nel pignoramento si indicano anche tutte le loro “dipendenze, adiacenze e pertinenze”. A parere dello**

scrittore, in virtù della destinazione, si ritiene che i diritti pro quota sulle aree scoperte di passaggio ed accesso agli immobili, di uso comune tra i comproprietari della palazzina, possano considerarsi inclusi nel pignoramento. D'altra parte, nel momento in cui si dovrà provvedere al riaccatastamento delle unità ad uso abitativo, dette aree andranno ovviamente a formare subalterni autonomi, da censite come b.c.n.c. ("bene comune non censibile") privi di rendita catastale e di intestatari. **C'è da segnalare anche che l'intestazione catastale delle due particelle predette, tuttora erroneamente censite al Catasto Terreni, indica come Comproprietari i**

benché i diritti spettanti al Sig. _____ siano già stati trasferiti in successione alla moglie ed ai figli e da Questi poi venduti a _____ e quindi non risulta conforme.

- **quelle coperte (rientranti nella consistenza della part. n. 218), rappresentate da scala, corridoi e WC al piano terra (ammezzato) non sono state dotate di propria identificazione catastale come b.c.n.c. Si trovano invece indicate solo come porzioni tratteggiate nelle planimetrie dei vari subalterni della palazzina e peraltro oggi sono state in parte incluse, a seguito dei lavori di ristrutturazione e della diversa distribuzione degli spazi interni, in porzioni abitative di utilizzo esclusivo degli attuali proprietari. In alcuni casi la stessa sorte è toccata a piccole porzioni uso disimpegno, che erano state lasciate in proprietà ai Sig.r.**

Si premette fin da ora che a seguito dei lavori predetti si sono originate permutazioni di fatto (non supportate da atto trascritto ma solo da scrittura privata del 1992), sulla base delle quali porzioni di proprietà di Terzi non eseguiti si

trovano oggi incluse e confuse con porzioni facenti parte dei beni sottoposti a pignoramento.

Tenuto conto della importanza e rilevanza di detti aspetti in seguito si provvederà a descrivere dettagliatamente tali situazioni anomale.

In definitiva, l'identificazione catastale attuale delle porzioni oggetto di pignoramento, pro quota o per i diritti di piena proprietà, è la seguente (All. n. 8 – visure catastali attuali al C.T. e al C.F.).

CATASTO TERRENI:

Foglio	particella	Superficie catastale (mq)	note
54	218	150	area di sedime del corpo centrale della palazzina.
54	439	60	area frontale, in uso comune.
54	440*	100	area occupata da ampliamento, giardino e rampa garage di proprietà
54	441	60	zona sul retro, utilizzata per accesso secondario, in comune.

* nella pratica relativa alla C.E.n. 217/92 è stata rintracciata anche copia della D.C. n. 2867 del 13/05/91 con cui, al momento dell'inserimento in mappa del nuovo corpo di fabbrica in ampliamento, era stata creata la part. n. 561, all'interno della part. n. 440, cosicché la superficie di quest'ultima si era ridotta di mq 31 (All. n. 9 – copia D.C. n. 2867/91). La part. n. 561, pur restando in atti del Catasto Fabbricati, è stata successivamente soppressa e ri-fusa alla part. n. 440.

osti a
to si
to di
ll. n. .

CATASTO FABBRICATI:

Foglio	particella	subalterno	categoria	Classe	consistenza	rendita
54	218	3	A/3	3	6,5 vani	€ 386,05
54	218	5	A/3	3	4,5 vani	€ 267,27
54	440	1	A/4	1	1,5 vani	€ 55,78
54	440	2	C/6	1	25 mq	€ 32,28
54	561	1	C/6	4	25 mq	€ 52,94
54	561	2	A/3	3	1,5 vani	€ 89,09
TOTALE						€ 883,41

Precisazioni:

L'u.i. identificata con il **subalterno n. 1 della particella n. 440**, inserito in atti catastali in data 8/06/84 con prot. PG0351648 identifica la medesima porzione immobiliare successivamente accatastata come **subalterno n. 2 della part. n. 561**, inserito in atti catastali in data 25/07/91 con prot. n. PG0351669.

Parimenti l'u.i. identificata con il **subalterno n. 2 della particella n. 440**, inserito in atti catastali in data 8/06/84 con prot. PG0351651 identifica la medesima porzione immobiliare successivamente accatastata come **subalterno n. 1 della part. n. 561**, inserito in atti catastali in data 25/07/91 con prot. n. PG0351665.

Trattasi quindi di mere **duplicazioni catastali**, che **occorrerà sopprimere nel momento in cui si dovrà intervenire per rendere conforme lo stato attuale con l'identificazione catastale**; al momento ci si limita ad indicare la doppia identificazione nei casi in cui è stata riscontrata.

izzina.
rampa
dario,
n. 2867

fabbrica
sicché la
/91). La
oppressa

4) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI E GRAVAMI PRESENTI:

Le porzioni di immobile oggetto di esecuzione fanno parte di palazzina la cui costruzione risale alla fine degli anni '60, ma che poi è stata ampliata e ristrutturata a seguito degli eventi sismici del 1984 e del 1998.

Detta palazzina è ubicata in Comune di Gualdo Tadino, nella frazione Cerqueto, in via Aldo Moro n. 39, con affaccio lungo la strada comunale che collega Gualdo Tadino e Valfabbrica, in prossimità della diramazione per Assisi.

Si presenta distribuita su tre livelli, oltre al sottotetto.

La copertura è a doppia falda, con tetti sfalsati; la corte esterna è recintata sul lato strada da muretto con inferriata; l'area frontale quasi interamente pavimentata; sul retro vi sono anche zone sistemate a prato.

Le u.i. sottoposte a pignoramento corrispondono, sulla base dei titoli di provenienza immobiliare e delle planimetrie catastali in atti, alle seguenti porzioni:

Beni di proprietà di

- ampio locale al piano seminterrato, di cui la part. n. 218 sub. 5, sul lato ovest, che in planimetria catastale si presenta suddiviso in tre locali;
- il piano terra, di cui la part. n. 218 sub. 5, comprende i seguenti vani: salotto, cucina, disimpegno e studio; in planimetria catastale l'area si presenta suddivisa in tre locali;
- locale al piano primo, di cui la part. n. 218 sub. 5, attualmente compreso in locale di maggiori dimensioni, **avendovi accorpato una porzione di proprietà di [redacted] non Esecutato** (parte del sub. 4 della part. 218);
- ampio locale uso soffitta, al grezzo, di cui la part. n. 218 sub. 5.
- corpo in ampliamento, cielo-terra, comprendente garage al piano interrato; camera, bagno e disimpegno al piano terra; locale uso soggiorno al piano primo

sottotetto (non accatastato); **tali porzioni presentano duplicazione di accatastamento.** A tutti i livelli è stato creato il collegamento diretto con le residue porzioni pignorate, rientranti nella part. n. 218.

Beni di proprietà di

- due locali al piano seminterrato, oggi **non accessibili poiché accorpati a porzioni di proprietà di** non Esecutato;
- **porzione di edificio al piano primo**, comprendente tutti i locali sul lato est ed un altro all'angolo sudovest. Oggi dette porzioni risultano tutte facenti parte di unica unità immobiliare, occupante l'intero piano primo e comprendente anche due locali di proprietà uno di proprietà e altre porzioni, indicate ad uso comune nell'atto di donazione-divisione del 1977.
- Porzione di soffitta, corrispondente a zona nell'angolo nordest, oggi indistinta all'interno di locale di maggiori dimensioni, al grezzo. In realtà tale porzione è stata indicata negli elaborati progettuali della Variante alla C.E. n. 217/92 come di proprietà di altra Ditta, come si dirà in seguito.

Oltre alle predetti beni, come già peraltro accennato, le unità immobiliari che sono state visionate durante il sopralluogo, comprendono anche porzioni non pignorate o pignorate solo pro quota in quanto destinate ad uso comune sulla base dei titoli di provenienza.

L'incidenza di queste porzioni verrà meglio indicata nei prospetti riepilogativi delle consistenze immobiliari.

In definitiva, comunque, **le unità immobiliari ad uso abitativo oggi in uso degli**

Eredi degli Esecutati risultano due, così costituite:

- **appartamento al piano terra**, con accesso a destra entrando nel vano scala, composto da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, studio, disimpegno, camera e bagno;
- **appartamento al piano primo**, con accesso dal vano scala comune, composto da: ampio soggiorno, disimpegno, n. 3 bagni, n. 3 camere, cucina, corridoio e terrazzo.

Vi sono poi i **locali all'interrato**, rappresentati da ampio salone rustico ed attigua autorimessa; infine le **porzioni di soffitta**, al grezzo.

Quanto alle zone ad uso comune vi è il vano scala, il locale uso lavanderia con accesso dal pianerottolo del piano ammezzato ed il locale in cima all'ultima rampa di scala, da cui si accede alle soffitte.

In definitiva, quindi, **le maggiori difformità che si riscontrano allo stato attuale sono le seguenti:**

- **i due locali del piano interrato, di proprietà di [redacted] sono in verità in godimento a [redacted] per contro in fase di ristrutturazione è stato accorpato alle porzioni di proprietà [redacted]; un locale al piano primo e precisamente quello centrale sul lato ovest, di proprietà Comodi Silvano.**
- **Una porzione del pianerottolo del vano scala, al piano primo, di proprietà comune, è in realtà oggi occupata dalla cucina dell'u.i. di proprietà [redacted]**
- **La porzione di soffitta sull'angolo nordest, pur oggi al grezzo e liberamente accessibile, sembra esser stata oggetto di permuta e cessione a [redacted] in occasione dei lavori di ristrutturazione e redistribuzione interna risalenti**

scala,
nera e
iposto
loio e
attigua
ia con
rampa
attuale
ono in
zione è
dio un
oprietà
oprietà
omodi
amente
Silvano
isalenti

all'inizio degli anni '90, come si desumerebbe dalle planimetrie di progetto
allegate alla Variante alla C.E. n. 217/92.

Le due unità immobiliari presentano utenze generali autonome, con adduzione idrica da acquedotto, riscaldamento a gas metano; i locali dell'interrato hanno utenze condivise con quelli del piano terra.

Al piano interrato si trovano pavimenti in piastrelle di monocottura, pareti tinteggiate ed infissi in alluminio e vetro; il tutto in mediocre stato conservativo e manutentivo.

L'accessibilità al garage è alquanto limitata poiché la porta carrabile ha altezza utile di m 1,75 circa ed ampiezza di m 2,40.

Al piano terra vi sono pavimenti in piastrelle di monocottura, gres e parquet nella camera; la pareti sono tinteggiate; gli infissi in legno, con vetro camera; il tutto in discreto stato conservativo.

Al piano primo si hanno pavimenti in piastrelle di monocottura, parquet nelle camere; i bagni si presentano ben accessoriati; le pareti tinteggiate.

Gli infissi sono in legno e vetro camera, in buono stato conservativo, con persiane esterne.

Sul fronte strada, al piano primo, vi è un balcone con parapetto e fioriere in muratura.

L'altezza interna utile è variabile da m 2,00 a m 2,20 per l'interrato; è di m 2,80 per il piano terra e di m 2,90 per il piano primo. Solo il locale ricavato nel corpo in ampliamento, con copertura a tetto, presenta altezza variabile da un minimo di m 1,85 ad un massimo di m 3,35.

Le soffitte hanno altezza variabile da m 0,50 in gronda a m 1,70 nella zona centrale dell'edificio.

Tutti i locali risultano oggi occupati dalla Vedova e dal figlio

A complemento descrittivo si rimanda alle foto allegate.

Per quanto è stato possibile verificare non esiste un Condominio e non è stata segnalata l'esigenza di lavori di manutenzione straordinaria già programmati o di urgente esecuzione.

Si allegano inoltre tutte le planimetrie catastali, che risultano in parte duplicate e generalmente difformi rispetto allo stato attuale, come ampiamente descritto in precedenza (All. n. 10 – planimetrie catastali urbane attuali).

Relativamente alla **consistenza immobiliare**, ai fini della stima, con riferimento alle planimetrie catastali ed ai rilievi effettuati sul posto, si considera quella espressa in termini di superficie commerciale, calcolata secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), il 50 % delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25 % delle terrazze.

Vengono indicate, in righe separate, anche le porzioni godute da Terzi e quelle che, pur di proprietà comune, sono state accorpate ai locali dell'appartamento del piano primo, divenendo ad uso esclusivo.

piano	descrizione	superficie effettiva (mq)	coefficiente	superficie commerciale (mq)
seminterrato	autorimessa	24,10	100 %	24,10
seminterrato	locale rustico	45,30	100 %	45,30
seminterrato	murature portanti	10 % dei punti precedenti		6,90

seminterrato	locali in godimento a terzi non eseguiti	26,70	100 %	26,70
seminterrato	murature portanti	10 % del punto precedente		2,60
terra	appartamento	73,0	100 %	73,0
terra	murature portanti	10 % del punto precedente		7,30
primo	appartamento (esclusa porz. non pignorata)	110,40	100 %	110,40
primo	murature portanti	10 % del punto precedente		11,00
primo	terrazza	18,0	25 %	4,50
primo	porzioni di appartamento ricavate da zone comuni	7,60	100 %	7,60
primo	murature portanti	10 % del punto precedente		0,70
secondo	soffitta ovest	53,0	100 %	53,0
secondo	murature portanti	10 % del punto precedente		5,30
secondo	porzione di soffitta est (goduta da Terzi?)	21,70	100 %	21,70
secondo	murature portanti	10 % del punto precedente		2,10

Si aggiunge inoltre che il locale uso lavanderia, posto al piano ammezzato, di cui competono agli Esecutati i diritti pari complessivamente a 2/3 dell'intero, ha superficie utile complessiva di mq 5,90.

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, a carico degli Esecutati, relativamente ai beni pignorati, **al 9/11/10 sono state riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli oltre quelle già riportate nella certificazione in atti (All. n. 11 - aggiornamento visure ipotecarie), insieme alle quali vengono qui di seguito riportate:**

Trascrizioni contro:

- **n. 16.324 del 03/09/07:** verbale di pignoramento immobili in favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a.; pignoramento immobiliare per € 248.906,33 oltre spese ed interessi. Il pignoramento è esteso anche ai beni di proprietà di
- **n. 21.386 del 15/12/08:** verbale di pignoramento immobili in favore Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a., a rettifica del precedente per parziale errata identificazione catastale dei beni pignorati.
- **n. 7.391 del 11/05/10:** certificato di denunciata successione in favore d.

Iscrizioni contro:

- **n. 185 del 23/01/97:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per L. 135.000.000 di quota capitale, in favore di Banca delle Marche S.p.A. Tale formalità è stata iscritta anche cont.
- **n. 50 del 4/01/01:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per vecchie Lire 330.000.000 di quota capitale, in favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a. Tale formalità è stata iscritta anche contrc
- **n. 249 del 23/01/01:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, in rettifica della formalità precedente per errata indicazione delle particelle su cui grava l'ipoteca.
- **n. 8533 del 10/12/03:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 245.000,00 di quota capitale, in favore di Cassa di Risparmio di

Fabriano e Cupramontana S.p.a.. Tale formalità è stata iscritta anche contro

- **n. 3491 del 03/05/06:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 40.000,00 di quota capitale, in favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. a r.l. Tale formalità è stata iscritta anche contro

Trascrizioni contro:

- **n. 16.324 del 03/09/07:** verbale di pignoramento immobili in favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a.; pignoramento immobiliare per € 248.906,33 oltre spese ed interessi. Il pignoramento è esteso anche ai beni di proprietà di
- **n. 11.366 del 12/07/10:** accettazione di eredità, con beneficio di inventario, in favore della Sig.ra , con rinuncia dell'eredità da parte del Coerede Sig. .

Iscrizioni contro:

- **n. 185 del 23/01/97:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per L. 135.000.000 di quota capitale, in favore di Banca delle Marche S.p.A. Tale formalità è stata iscritta anche contr
- **n. 50 del 4/01/01:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per vecchie Lire 330.000.000 di quota capitale, in favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a.. Tale formalità è stata iscritta anche contr

- **n. 249 del 23/01/01:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, in rettifica della formalità precedente per errata indicazione delle particelle su cui grava l'ipoteca. Grava anche contro
- **n. 8533 del 10/12/03:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 245.000,00 di quota capitale, in favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a.. Tale formalità è stata iscritta anche contro
- **n. 3491 del 03/05/06:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 40.000,00 di quota capitale, in favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. a r.l. Tale formalità è stata iscritta anche contro

Le formalità di cui sopra verranno cancellate a seguito di aggiudicazione dei beni pignorati.

5) VERIFICHE URBANISTICHE:

Sulla base delle verifiche effettuate sugli atti di provenienza e presso l'archivio delle autorizzazioni edilizie del Comune di Gualdo Tadino si può riepilogare che:

- l'edificazione della porzione centrale della palazzina risale alla fine degli anni '60 del secolo scorso, in forza di C.E. n. 272 del 1968, citata nell'atto del 1991 ma non rintracciata presso il Comune di Gualdo Tadino;
- con **Concessione Edilizia in sanatoria n. 572** del 28/01/92 è stata regolarizzata la presenza del corpo in ampliamento realizzato all'interno della part. n. 440, all'epoca elevato su due soli livelli e comprendente l'autorimessa all'interrato ed un locale con bagno al piano terra, il tutto sovrastato da lastrico-terrazza. Viene correttamente indicata anche la presenza dell'accesso secondario dal retro, a

mezzo rampa di scale esterna (**All. n. 12 – copia C.E. n. 572/92**). La superficie totale oggetto di condono viene dichiarata pari a mq 18,24.

- È stata successivamente autorizzata con **Concessione Edilizia n. 217** del 17/09/92 la “*sopraelevazione per la creazione di un vano abitabile, modifiche interne alle fondellature, alle finestre, rifacimento delle ventaglie ed il prolungamento del balcone su fabbricato sito in Loc. Cerqueto*” (**All. n. 13 – copia C.E. n. 217/92**). Tale concessione è stata rilasciata a seguito di particolari integrazioni e precisazioni ed in particolare:

a) il Tecnico dell’epoca ha giustificato la creazione del maggior volume edificato (83 mc) rispetto a quello consentito dal PRG con le particolari esigenze connesse con i gravi impedimenti fisici del Sig.

- b) È stata prodotta una scrittura privata, assunta al prot. n. 11117 del 29/06/92, con cui il Sig. _____ proprietario di talune porzioni dell’edificio che a seguito di ristrutturazione venivano a confondersi con porzioni di proprietà _____, “*autorizza senza nulla eccepire i Sigg. _____ a realizzare le menzionate opere di lavori e più specificatamente indicate nei grafici di progetto presentati ai fini della approvazione*”. In definitiva a partire da tale documento viene sancita la diversa distribuzione interna ed il nuovo stato di possesso, tuttavia mai formalizzato e trascritto con atto notarile pubblico. I sopradetti grafici di progetto riportano anche, in colorazione più scura, le porzioni in possesso a _____ rappresentate da: lato est e locale centrale al piano seminterrato; intero lato est al piano terra; intero locale soffitta sul lato est.

- Alla precedente Concessione n. 217/92 ha fatto seguito la **Variante prot. 14039 del 18/07/96**, presentata anche per ottenere proroga al termine lavori, che infine

è stato comunicato in data 7/09/96 con prot. 17114. Nelle planimetrie e prospetti allegati alla Variante si nota la avvenuta eliminazione di una piccola terrazza e delle finestre al piano sottotetto, sul prospetto frontale.

- Infine, a seguito di danni prodotti dagli eventi sismici degli anni 1997-98 l'edificio in oggetto è stato sottoposto ad interventi di riparazione danni e miglioramento sismico, in forza di **Concessione Edilizia n. 265** del 24 maggio 1999 (**All. n. 14 – copia C.E. n. 265/99 con tavola progettuale**). Dall'esame dello stato di progetto emerge che **lo stato attuale è sostanzialmente conforme all'autorizzato**, salvo aspetti di modesta rilevanza e riguardanti opere interne quali l'assenza allo stato attuale di alcuni divisori al piano interrato. **Si ribadisce ovviamente la difformità delle planimetrie catastali**, che rappresentano una distribuzione e suddivisione completamente diversa delle unità immobiliari e dei locali della palazzina.

Si segnala anche che non è stata rintracciata in archivio la Autorizzazione n. 120 del 20/07/88 relativa alla recinzione, pur indicata nei registri visionati presso l'ufficio urbanistico.

6) 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 gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità**.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo in Comune di Gualdo Tadino, con particolare riferimento alle frazioni ed alle zone periferiche,

della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto**.

Il 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 più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente effettuata una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)**, riferito alla superficie commerciale precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il **valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari**.

In particolare tra le caratteristiche positive tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima si evidenziano:

- le unità immobiliari, soprattutto quella del piano primo, presentano dotazioni e finiture di discreta qualità ed in discreto stato conservativo;
- vi potrà essere la concreta possibilità, a seguito di regolarizzazione dell'attuale stato di possesso, di suddividere i beni pignorati in due porzioni abitative autonome, dotandole ciascuna di locali accessori.

Tra le caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano invece:

- le unità immobiliari oggi formate comprendono anche porzioni indifferenziate di proprietà di Terzi non esegutati o di proprietà comune; l'annessione di dette porzioni, indicata in scrittura privata del 1992, non è mai stata formalizzata con atto notarile di permuta.
- Alcune porzioni, per contro, sono in possesso a Terzi non esegutati.
- Ne consegue una quasi totale difformità tra stato attuale e planimetrie catastali;
- Le porzioni pignorate sono occupate dalla Vedova e dal figlio dell'Esecutato, Sig.
 el frattempo deceduto.
- Trattasi di porzioni abitative di consistenza abbastanza elevata rispetto all'ordinarietà, con conseguente riduzione di appetibilità commerciale.

Tutto ciò premesso, lo scrivente ritiene che l'incidenza delle detrazioni sia rilevante ed influisca sensibilmente sulla formulazione dei valori di mercato, tenendo conto che nel valore dell'edificato sono compresi anche il valore delle parti condominiali coperte e scoperte e di quelle esclusive scoperte.

Dunque la stima si concretizza come qui di seguito:

P
semi
semi
te
pr
pr
secc
secc

In con

pari ad

7) BAN

Attualm

impiant

Tuttavia

porzioni

n. 218, c

piano	descrizione	superficie commerciale	Valore unitario di stima (€/mq)	Valore totale
seminterrato	Autorimessa e locale rustico	76,30 mq	€ 400,00	€ 30.520,00
seminterrato	Locali in godimento a terzi non eseguiti	29,30 mq	€ 300,00	€ 8.790,00
terra	appartamento	80,30 mq	€ 800,00	€ 64.240,00
primo	Appartamento (esclusa porzione non pignorata)	125,90 mq	€ 1.000,00	€ 125.900,00
primo	Porzioni di appartamento ricavate da zone comuni	8,30 mq	€ 600,00	€ 4.980,00
secondo	Soffitta ovest	58,30 mq	€ 200,00	€ 11.660,00
secondo	Porzione di soffitta est (goduta da Terzi?)	23,80 mq	€ 150,00	€ 3.570,00
TOTALE				€ 249.390,00

In conclusione il valore di mercato dell'intera proprietà pignorata è risultato pari ad € 249.000,00 (arrotondato).

7) BANDO DI VENDITA:

Attualmente si riconoscono due unità immobiliari autonome poiché dotate di impianti generali separati e di propria indipendenza funzionale.

Tuttavia tali unità immobiliari sono state formate utilizzando indistintamente porzioni facenti attualmente parte del sub. 3 della part. n. 218, del sub. 5 della part. n. 218, di porzioni comuni e di proprietà di Terzi non eseguiti.

Tale problematica è particolarmente evidente e penalizzante nel caso dell'appartamento del piano primo.

Ad oggi pertanto, le due unità immobiliari formatesi a seguito delle ristrutturazioni edilizie **non possiedono una identificazione catastale propria ed in un caso non sono neppure formate interamente da porzioni immobiliari pignorate né di esclusiva proprietà degli Esecutati.**

Pertanto si esprimono **fondati dubbi sul fatto che detti immobili possano essere oggetto di vendita giudiziaria** e quindi lo scrivente, pur prospettando al momento la formazione di un unico lotto, non redige l'ordinanza di vendita e la descrizione del lotto, lasciando ogni decisione al G. Es. sulle modalità di prosecuzione della procedura compreso – eventualmente – un supplemento di C.T.U., se necessario.

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

Pur lasciando al Giudice delle Esecuzioni il merito di decidere sulle modalità di prosecuzione della Procedura e regolarizzazione delle difformità rilevate, si ritiene che allo stato non si possa procedere alla vendita giudiziaria dei beni pignorati poiché essi, nella loro consistenza e conformazione catastale, così come pervenuti agli Esecutati, oggi non sono più rintracciabili, a seguito di lavori di ristrutturazione e modifica della distribuzione interna.

Inoltre occorre pertanto sanare e sancire con atto pubblico la permuta di fatto, di cui si fa cenno anche in scrittura privata del 1992 prodotta nell'ambito di richiesta di concessione edilizia al Comune di Gualdo Tadino, intervenuta con il Sig. _____ non Esecutato.

A seguito di ciò occorrerà inoltre riaccatastare tutte le porzioni, indicando tutte le porzioni edificate ed assegnando i locali agli effettivi possessori attuali.

A
lot
un
Si
Sig
segi
racc
avv
Tant
Peru
Alle
e ser

A causa di ciò non è stata predisposta l'ordinanza di vendita né la descrizione del lotto e si resta a disposizione del G. Es. per qualsiasi integrazione e chiarimento in un eventuale supplemento.

Si allega infine attestazione di avvenuta spedizione della presente relazione alla Sig.ra _____ vedova di _____ che risulta ad oggi unica Erede a seguito di accettazione di eredità, con beneficio di inventario (con lettera raccomandata) ed al Creditore procedente (via e-mail) (**All. n. 15 - attestazioni avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 22/11/10

Allegati nel testo n. 15

e servizio fotografico illustrativo

Il C.T.U.

Dott. Agr. Maurizio Refrigeri

