

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 1/2024 R.G. Es.

promossa da:

PRINCIPIO SPV SRL S.R.L.

Avv. FEDERICA APOLLONIO

Avv. PIER LUIGI BOSCIA

Avv. CARLO ORLANDO

contro

OMISSIS

ILL.MO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DOTT. SSA SARA FIORONI

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa SARA FIORONI

La sottoscritta, Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli, agronomo libero professionista nominata CTU nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe ed accettava telematicamente in data 07/02/2024, l'incarico conferitole in risposta al seguente quesito:

"1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e



599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;

2) qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;

3) provveda quindi: - all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante 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;

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

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e



all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

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

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

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

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

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

d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente; - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e



le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- 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 (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui 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.);



- 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;

- a fornire le eventuali informazioni 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;

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti 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; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre; qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, 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;



- *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;*
- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica ed di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
- *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.);*
- *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; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori;*

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli, agronomo libero professionista nominata CTU, accettato l'incarico, svolgeva le seguenti operazioni peritali:

- verifica documentale;



- verifica di natura, destinazione ed ubicazione del cespite pignorato e relative pertinenze;
- studio dettagliato della documentazione nel fascicolo al fine di delineare quanto più possibile le caratteristiche dei beni, finalizzato all'attribuzione di valore;
- accesso congiunto con il Custode in loco entro i tempi stabiliti dall'incarico, a seguito di preventiva comunicazione di accesso inviata via pec all' Esecutato e ai Legali del Creditore procedente (**Allegato 1. Comunicazione di primo accesso**): in quella occasione si constatava la condizione al grezzo del cespite pignorato e la sua appartenenza ad immobile di maggiori dimensioni;
- si constatava che l'identificazione catastale dell'immobile è possibile attraverso la rappresentazione grafica depositata come elaborato planimetrico e da preliminarizzare all'atto di compravendita (si veda allegato n.8 a seguire), trattandosi di immobile al grezzo edificato in luogo di una precedente vetusta porzione immobiliare e a tutt'oggi non terminato. Di fatto la vetusta porzione immobiliare risulterebbe totalmente demolita per dar luogo all'immobile attuale. Per quest'ultima risultanza si necessitava di una approfondita indagine catastale storica al fine di identificare eventuali variazioni della volumetria, ciò in vista anche della posizione limitrofa con la strada pubblica;
- si effettuava un'approfondita ricerca storica delle provenienze presso l'ex Conservatoria dei registri immobiliari, oggi Ufficio della Pubblicità



immobiliare - Agenzia delle Entrate, al fine di identificare la proprietà delle porzioni pignorate costituenti l'immobile, tenendo conto delle variate conformazione e consistenza;

- si effettuava successivamente anche una approfondita indagine delle provenienze presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia al fine di stabilire l'evoluzione identificativa catastale dell'immobile, parallelamente alla proprietà ma anche la presenza di eventuali servitù in quanto l'accesso all'immobile avviene attraverso passaggio laterale parzialmente che sembra essere gravato da servitù in favore di Terzi;
- sulla base di quanto acquisito si effettuava un nuovo accesso in loco al fine di inquadrare, per quanto possibile, oltre alle caratteristiche dei beni, la tipologia ed entità dei lavori eseguiti fino al momento in cui risulta essere stata interrotta la riedificazione/ristrutturazione. Tale interruzione ha pregiudicato la realizzazione di finiture e parte degli impianti tanto da non giungere al conseguimento della fruibilità e dunque abitabilità dell'immobile pignorato.
- dopo le approfondite indagini svolte, si rendeva necessaria l'acquisizione degli atti di provenienza, sia per verificare i passaggi di proprietà avvenuti nel corso degli anni antecedenti e successivi alla prima edificazione ma anche per acquisire i dati identificativi delle pratiche urbanistiche, da richiedere presso i competenti Uffici Tecnici Comunali. Alcuni atti venivano visualizzati presso i competenti Uffici mentre



l'ultimo atto di provenienza veniva richiesto prima per le vie brevi e successivamente via mail (**Allegato n. 2. richiesta atto di provenienza**).

- una volta effettuato un secondo rilievo in loco la scrivente provvedeva a confrontare lo stato dei luoghi con la relativa documentazione aggiornata rappresentata da visure, estratti di mappa ed elaborati planimetrici dei beni pignorati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto);
- L'atto di provenienza veniva fornito dal Notaio in data 12/04/2024 (**Allegato n.3. mail del Notaio rogante dr. Biavati**)
- La scrivente contattava quindi per le vie brevi gli uffici di urbanistica del Comune di Torgiano. Successivamente, secondo quanto richiesto dai Tecnici dei suddetti Uffici, effettuava un accesso atti urbanistici tramite le vie formali con l'uso della specifica modulistica (**Allegato 4. Accesso atti urbanistici del 12/04/2024**)
- Si riceveva un appuntamento per la consultazione dei fascicoli relativi al bene richiesto, molto tempo dopo rispetto alla richiesta e ciò perché l'accesso veniva fissato dai Tecnici per il giorno 13/05/2024 (**Allegato 5. Convocazione Uffici urbanistici del Comune di Torgiano**);
- La scrivente effettuava il suddetto l'accesso presso gli Uffici Tecnici comunali, visionando varie pratiche di interesse; in quella sede veniva comunicato che le pratiche visionate potevano essere acquisite in copia solo nei giorni successivi all'accesso tramite ricezione via mail, da invio dei Tecnici incaricati;



- la scrivente si recava quidi personalmente presso i suddetti Uffici e procedeva personalmente alla consultazione dei precedenti urbanistici in archivio;
- seguivano ulteriori e approfonditi accertamenti documentali sulla base di quanto in precedenza acquisito presso i competenti Uffici, trattandosi principalmente di documentazione di tipo catastale e storica;
- successivamente la scrivente veniva contattata per le vie brevi dai Tecnici, che comunicavano la disponibilità della documentazione autorizzativa integrativa facente capo al precedente intestatario degli immobili pignorati;
- a tale comunicazione seguiva la ricezione in copia, da parte della scrivente, dei suddetti precedenti urbanistici via pec;
- una volta possibile effettuare l'accesso presso i beni pignorati la scrivente effettuava un ultimo sopralluogo, sulla base della documentazione in ultimo acquisita dagli Uffici Tecnici comunali.

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- verificati gli atti di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita, anche integrativa;
- effettuata la ricerca storica e catastale;
- effettuato l'aggiornamento ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni e degli Esecutati;



- visionata tutta la documentazione tecnica acquisita ed effettuati i necessari rilievi

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

RELAZIONE PERITALE

che si articola come qui di seguito:

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

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del **certificato notarile** datato 19 gennaio 2024 e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo dell' Esecutato, nonché per identificazione catastale dei beni, **la proprietà dei beni pignorati si può sintetizzare come di seguito:**

a **OMISSIS**

, la piena proprietà l/1 su unità in corso di costruzione in TORGIANO (PG) Foglio 33 Particella 38 Subalterno 7 graffata alla particella 787 subalterno 3 e alla particella 788 Subalterno 1 Natura F3 Indirizzo Loc. Signoria n. 41.

Come riportato nella certificazione notarile l'immobile è stato oggetto dei seguenti passaggi di proprietà nel ventennio:

- all'esecutato [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito in Torgiano al Foglio 33, Particella 38, Subalterno 7 graffata alla particella particella 787 subalterno 3 e alla particella 788 subalterno 1,



entrambe al Foglio 33, è pervenuta per atto di compravendita del
01/10/2013 numero di repertorio 30115/18865 Notaio Biavati
Mario sede Bastia Umbra (PG) trascritto il 03/10/2013 nn.
22481/14993 da

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

- a OMISSIS, gli immobili oggetto di
esecuzione, pervennero per atto di donazione e cessione del
29/05/1984 numero di repertorio 111289 Notaio Briganti Mario di
Bastia Umbra, trascritto il 18/06/1984 nn. 12107/8922 da potere di

OMISSIS

(che si riservava

l'usufrutto sulla quota di 7/15-riunione di usufrutto avvenuta il
19/11/1990 in seguito alla sua morte), OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Tenuto conto delle risultanze del certificato ipotecario in atti e del
successivo **aggiornamento** eseguito telematicamente presso
l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Perugia, a carico sia degli Esecutati che dei beni pignorati, datato



11/08/2024 e 22/08/2024 sono emersi i seguenti **gravami riportati in ordine cronologico:**

GRAVAMI:

- **iscrizione del 03/10/2013 - registro particolare 2844, registro generale 22482**, pubblico ufficiale Biavati Mario repertorio 30116/18866 del 01/10/2013, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- **iscrizione del 03/10/2017 - registro particolare 3810, registro generale 24647**, pubblico ufficiale Tribunale civile, repertorio 13924/2016 del 05/07/2017, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- **trascrizione del 16/01/2024 - registro particolare 1171, registro generale 1498**, Pubblico ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Perugia, repertorio 5367 del 21/12/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati non risultavano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli successive all'ultima sopra riportata.

Effettuando l'ispezione ipotecaria anche sulla particella che ha dato origine a quella attuale pignorata e graffate e per la precisione la particella 38 subalterno 5 al Foglio 33 del C.F. del Comune di Torgiano, oltre alle formalità cancellate, emergono le seguenti trascrizioni:



- **trascrizione del 13/05/2010 - registro particolare 7637, registro generale 12524**, Pubblico ufficiale Dr. ssa Jorio Elisabetta, repertorio 1031/539 del 29/04/2010 atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso;

- **trascrizione del 10/10/2012 - registro particolare 16862 - registro Generale 22383**, pubblico ufficiale Notaio Dr. Biavati Mario repertorio 28274/17512 del 12/09/2012 atto tra vivi - preliminare di compravendita. In entrambe le ultime due trascrizioni si evidenziano degli obblighi a carico dell'unità immobiliare pignorata.

(Allegato n. 6. Aggiornamento ipotecario per nominativo dell'Esecutato e per bene, atto di provenienza).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi di porzione immobiliare a destinazione abitativa, in corso in corso di costruzione, parte di edificato di maggiori dimensioni e comprensiva di rata di corte esclusiva.

Ad oggi i beni sono identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano** come segue:

- **al Foglio catastale n.33, particella 38 subalterno 7 graffata alle particelle 788 subalterno 1 e 787 subalterno 3, categoria catastale F/3, derivante da frazionamento e fusione del 03/06/2013 Pratica n. PG0102523 in atti dal 03/06/2013 (n. 15532.1/2013).** La corte esclusiva censita al C.F. alla particella



788 sub 1, risulta altresì censita alla particella 788 al C.T. dello stesso Comune di Torgiano, Foglio 33, ente urbano di 149 mq.

Si fa presente che **l'intestazione catastale risulta corretta** poiché conforme ai reali diritti di proprietà, come da atto di provenienza e documentazione in atti e in particolare i beni pignorati risultano intestati

OMISSIS

OMISSIS, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Si allegano, a complemento descrittivo, le visure catastali e l'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico (**Allegato n. 7. Visure catastali, estratto di mappa ed elaborato planimetrico**).

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

L'immobile pignorato è rappresentato da una unità immobiliare in corso di costruzione con accesso indipendente, a destinazione abitativa (da autorizzazione urbanistica rilasciata dai competenti Uffici Comunali di Torgiano), posta al piano primo e secondo di edificio di maggiori dimensioni. L'immobile è dotato di corte pertinenziale esclusiva. Si precisa che per la corretta identificazione dell'immobile, oltre che all'elaborato planimetrico in precedenza allegato è opportuno prendere a riferimento il preliminare all'ultimo atto di provenienza che identifica all'allegato A e B l'esatta consistenza dei beni oggetto di pignoramento e che a tal fine si allega



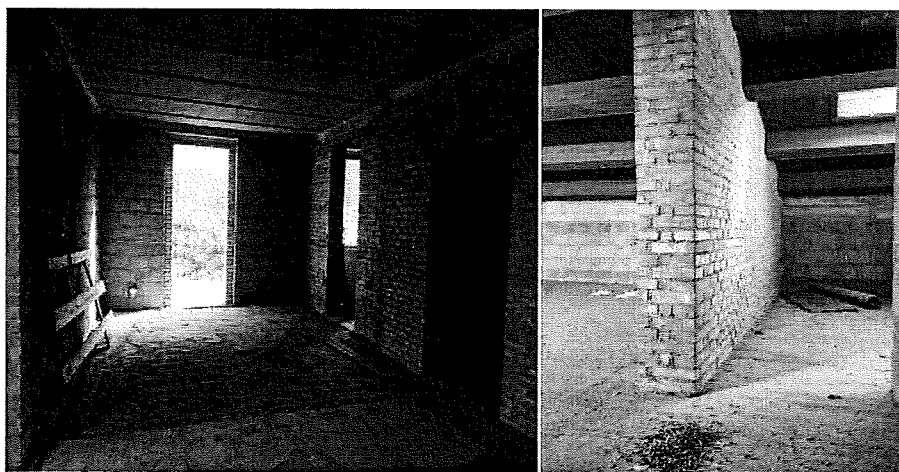
(Allegato 8. copia integrale del preliminare di compravendita a rogito Notaio Dr. Biavati Mario repertorio 28274 del 12 settembre 2012).



L' edificato è ubicato in località Signoria 41 di Torgiano (PG), in area periferica a vocazione prevalentemente residenziale e prossima alla zona agricola. All'immobile pignorato si accede da ingresso indipendente e da corte esclusiva (censita alla particella 788/1 del CF e 788 del C.T. del Comune di Torgiano), limitrofa rispetto alla strada pubblica, nello specifico la strada provinciale 403. Le scale di accesso



sono realizzate con struttura in cemento armato ma non risultano terminate: mancano di copertura e di gradini. L'immobile, da terminare, presenta struttura portante in muratura, tetto a capanna in legno con ambienti interni ad altezza costante al piano primo e a doppia altezza al piano secondo, al quale si accede da scale interne. La copertura è in tegole canadesi. La facciata esterna è realizzata in parte in pietra faccia a vista ed in parte intonacata, con cappotto per isolamento termico al piano secondo. I solai sono realizzati in tavelloni ed i muri divisorii in forati di laterizio, mattoncini, pietra. Non sono presenti impianti, né finiture, non sono presenti neppure infissi né interni né esterni.



L'immobile al piano primo risulta suddiviso in sei vani privi di finiture, infissi ed impianti che da elaborati tecnici depositati nei competenti Uffici e dagli stessi approvati con il PdC n. 21/2010, presentano la seguente destinazione d'uso: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera e ripostiglio. Il piano secondo, accessibile da scale interne e anch'esso privo di finiture, infissi ed impianti risulta



composto da ulteriori tre vani che da progetto depositato ed autorizzato sono destinati a camere e bagno. L'immobile comprende altresì un ampio terrazzo al piano primo e due di più modesta consistenza al piano secondo. Le altezze rilevate sono pari a circa 2,70 ml al piano primo, al piano secondo, allo stato attuale, l'altezza minima è pari a circa 1.50 ml, la massima a circa 2,70 ml. Non essendo presenti le dotazioni minime per l'abitabilità l'immobile sembrerebbe permanere inutilizzato da diversi anni. La corte pertinenziale di accesso è lastricata. Lo stato di conservazione di quanto realizzato è buono, fatta eccezione per la superficie dei terrazzi, che presenta qualche insediamento vegetativo. A complemento descrittivo si allega a parte, il servizio fotografico illustrativo.

Per il **calcolo della consistenza** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie allegate agli ultimi precedenti urbanistici autorizzativi depositati presso gli Uffici tecnici comunali.

Relativamente alla consistenza immobiliare, ai fini della stima, la si esprime in termini di superficie commerciale, ed in particolare si prevede che il computo della Superficie Commerciale definita "*Superficie convenzionale vendibile*" come adottata dal Listino immobiliare della Camera di commercio della Regione Umbria venga effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;



- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 25% delle scale esterne e dei terrazzi in ragione dell'ampia superficie scoperta a livello dell'alloggio.

Relativamente al vano scala interno, trattandosi di un immobile monofamiliare verrà considerato come superficie abitabile e ponderata una sola volta al 100%, computato quindi in misura pari ad un'unica proiezione orizzontale delle scale. Il valore della rata di terreno lastricata di accesso, in considerazione della stretta complementarietà ma soprattutto della funzione, in quanto tale rata garantisce l'accesso all'immobile, viene considerato incluso nel valore del fabbricato.

Tutto ciò premesso la consistenza si concretizza nella tabella tecnica sottostante nella quale, ordinatamente, sono stati indicati i principali elementi identificativi e dei beni pignorati.

Tabella 1 Consistenze degli immobili pignorati

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESCRIZIONE	PIANO	CONSISTENZA (mq)	Pond. (%)	Scv (mq)
Fg. 33 p.lla 38 subalterno 7	Locali ad uso abitativo al grezzo	P.1	80,00	100	80,00
Fg.33 p.lla 38 subalterno 7	Locali ad uso abitativo al grezzo e	P.2	53,00	100	53,00
Fg.33 p.lla 38 sub.7/ parte, 787 sub. 3 e 788	Terrazzi, scale esterne	P. 1 e 2.	65,00	25	16,25
TOTALE					149,00 (arrot.)



4) VERIFICHE URBANISTICHE E CATASTALI, ACCERTAMENTI RELATIVI ALLE AREE COMUNI:

Verifiche urbanistiche

L'intero edificato nel quale è ubicato l'immobile pignorato sarebbe stato edificato, come dichiarato da parte venditrice nell'atto di provenienza (si veda a tal proposito l'allegato 6) `antecedentemente al 1 settembre 1967. Per detto immobile è stata poi rilasciato, dal Comune di Torgiano, il **Permesso di Costruire n.21/2010 (pratica edilizia 107/2009)**. Il PdC è da ritenersi **l'ultimo precedente urbanistico al quale fare riferimento aveva ad oggetto: "ristrutturazione ed ampliamento edificio abitativo"** e riguardava anche porzione immobiliare non pignorata posta al piano terra, che poi ha subito ulteriori interventi. Da quanto è stato possibile accertare con l'acquisizione dei precedenti urbanistici presso i competenti Uffici Tecnici del Comune di Torgiano l'immobile era stato in precedenza oggetto della Concessione edilizia 60/89, pratica protocollo 2373 del 04/05/1989. Tale pratica citava la *"ristrutturazione interna e risanamento con cambio di destinazione parziale al piano terra"*. Secondo quanto fornito alla scrivente, seguiva poi il rilascio di Concessione edilizia 84/90 avente ad oggetto *"variante in corso d'opera al progetto di ristrutturazione dell'edificio in Loc. Signoria"*. In data 13 giugno 1991 veniva rilasciata l'agibilità per il piano terra ed il primo.



Si evidenzia che la distribuzione attuale, considerando quindi solo quanto sinora realizzato, sebbene al grezzo, è **sostanzialmente conforme per la ripartizione degli spazi riportata negli elaborati progettuali relativi**, al sopra citato **Permesso di Costruire 21 del 2010**. Anche per la destinazione d'uso è opportuno fare riferimento a quanto autorizzato con quest'ultimo precedente autorizzativo (**Allegato n. 9. Documentazione urbanistica acquisita**).

Verifiche catastali

Essendo a tutt'oggi in categoria catastale F/3 unità in corso di costruzione non sono reperibili le planimetrie catastali. Ai precedenti paragrafi 2 e 3 sono allegati l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa catastale ai quali si fa riferimento. E' importante evidenziare che l'unità immobiliare pignorata ha accesso da particella graffata n 788 al Fg.33 del C.T., che da elaborato planimetrico corrisponde alla particella 788 subalterno 1 al Fg.33 C.F., graffata all'edificio. Il riferimento è sempre al Catasto del Comune di Torgiano (si veda l'allegato 7 al presente elaborato).

Aree comuni ed ulteriori accertamenti

L'immobile, pur facendo parte di una costruzione bifamiliare, risulta autonomo, non fa parte di alcun condominio e non dispone di aree comuni ad ulteriori porzioni di edificio. tuttavia nel preliminare di vendita antecedente all'ultimo atto di provenienza a rogito notaio dr.



Biavati Mario del 12/09/2012, numero di repertorio 28274/17512, al fine di agevolare la distinzione delle aree di pertinenza dell'immobile pignorato e quelle dell'immobile al piano terra, oltre a garantire le utenze per l'intero edificio, si effettuavano delle pattuizioni che da nota di trascrizione così citano: *"sulla corte di pertinenza del fabbricato sussisterà per destinazione del padre di famiglia servitù di passaggio, con preventiva installazione, di tutte le reti di servizio quali quella fognaria per le acque bianche e nere, rete elettrica, telefonica, gas metano, al servizio dell'intero complesso, ivi compresa la possibilità di realizzazione di fossa imof, autorizzando la promittente acquirente, se necessario ed opportuno, a realizzare direttamente dette reti di servizio nella maniera più consona e funzionale a seconda della tipologia di rete e della relativa ubicazione al fine di consentirne l'allaccio a quelle pubbliche esistenti. le parti convenivano quanto segue: a)... omissis.... b) la promittente acquirente per la data dell'atto definitivo si impegna a realizzare a sua cura e spese...omissis... la recinzione esterna che divide le due proprietà. per patto espresso ed ai sensi dell'articolo 2645 bis c.c., terzo comma, gli effetti della trascrizione del preliminare cesseranno alla data del terzo anno dalla trascrizione dell'atto in oggetto riguardo ad alcuni obblighi relativi all'immobile pignorato si rimanda a quanto riportato nel preliminare di compravendita a rogito notaio dr. Biavati Mario del 12/09/2012, numero di repertorio 28274/17512. A tutt'oggi non risulta realizzata la*



suddetta recinzione, di fatto la parte venditrice (precedente proprietario) rivendicherebbe il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel preliminare di compravendita.

Nella scrittura privata con autentica di firma trascrizione a rogito Notaio Dr.ssa Jorio repertorio 1031/539 del 29/04/2010 (si veda paragrafo 1) i confinanti che hanno in proprietà il fabbricato in adiacenza al bene pignorato consentono la ristrutturazione dell'intero edificato del quale fa parte detto bene, a "*distanza inferiore rispetto a quella prevista dalla normativa vigente...*". Con riferimento al bene pignorato viene pattuita la realizzazione sul terrazzo al piano primo di un muro divisorio non inferiore a 1,80 ml. All'accesso in loco si constatava che risulta essere stato realizzato un muro divisorio sul lato ovest del terrazzo al piano primo (**Allegato n.10. Note di trascrizione del preliminare e della scrittura privata**).

5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia del bene oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, l'immobile verrà stimato utilizzando *in primis* **l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità e successivamente adeguandolo allo stato di finitura e conservativo attuale poiché il bene immobile pignorato non si trova in condizioni ordinarie**. Per la formulazione del più probabile



valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, la scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nella zona periferica del Comune di Torgiano, nonché della concreta possibilità di reperire “offerte” di mercato proposte ma anche e soprattutto dati relativi a compravendite già verificatesi in zone omogenee rispetto a quelle dell' immobile pignorato e per immobili simili a quello in oggetto ma completi di finiture e già abitabili, ha ritenuto opportuno adottare, inizialmente, **il procedimento estimativo per confronto diretto**. Una volta giunti al valore unitario stimato, sarà necessario apportare **aggiunte e/o detrazioni che derivino dalle caratteristiche estrinseche dell'immobile**. Successivamente, a partire dal valore di mercato stimato degli immobili ad uso abitativo “ordinario”, dovranno essere poi detratti i costi necessari per adeguare l'immobile, così come si trova nello stato attuale e non fruibile, ad una condizione di ordinarietà. Definiamo “ordinario”, di fatti, l'immobile ad uso abitativo completo, funzionale e ed immediatamente idoneo all'uso residenziale nel suo complesso.

Riassumendo tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

1) Stima del valore di mercato unitario all'attualità della tipologia immobiliare assimilabile a quella del bene pignorato, tramite:



- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili ma in condizioni ordinarie;
- esistenza di **un parametro tecnico in comune**, cioè di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di **un valore medio-ordinario** scaturito dall'acquisizione, quando disponibili, di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente, anche attraverso atti notarili da banche dati tipo stimatrix. Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, la scrivente ha poi effettuato anche 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 (Scv), come 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 definite le **aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare il cespite da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità**. Si precisa che, come sopra premesso, per la stima dell'immobile sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le **aggiunte e detrazioni**, da apportare al valore



medio-ordinario deprezzato derivanti dalle **caratteristiche estrinseche delle porzioni immobiliari pignorate.**

In buona sostanza, tra le caratteristiche positive tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato al bene oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- buona esposizione e panoramicità;
- ampia disponibilità di terrazzi e spazi esterni vivibili a livello dell'alloggio;
- ubicazione in comparto a vocazione residenziale/agricola ben collegata al centro urbano e ai relativi servizi;
- costruzione di buona qualità in epoca recente.

Tra le caratteristiche negative tali da far apportare **detrazioni** al valore ordinario assegnato al bene oggetto di stima, ovviamente oltre quelle determinate sotto forma di detrazioni derivanti dai costi necessari per adeguare l'immobile, così come si trova nello stato attuale ossia al grezzo da terminare e quindi non fruibile, ad una condizione di ordinarietà, si annoverano:

- trend di mercato per la zona poco dinamico;
- accesso esterno e di collegamento tra i due piani inadatto a persone con ridotta mobilità (es. assenza di ascensore e/o montacarichi);
- elevata prossimità a strada pubblica provinciale;
- mancata delimitazione fisica della corte in proprietà esclusiva e conseguente promiscuità di fatto con la proprietà di Terzi;



- assenza di pertinenze esclusive coperte (es. autorimessa);
- doppia altezza al secondo piano.

2) Stima dei costi detrattivi necessari al c.d. adeguamento del bene pignorato alla condizione di ordinarietà con conseguente determinazione del valore di mercato “deprezzato”.

Tale valutazione include, oltre la stima dei costi necessari per il completamento, comprese spese tecniche e per la sicurezza, tenuto conto anche dei anche quelli per i ripristini.

I costi stimati comprendono le seguenti voci specifiche da considerarsi in “detrazione” rispetto al valore di mercato all’attualità di immobili in condizioni di ordinarietà, assimilabili per tipologia, a quelli oggetto di stima:

- ✓ costi di completamento ordinari;
- ✓ costi di ripristino straordinari dei terrazzi;
- ✓ costi tecnici relativi alla progettazione, alla direzione e alla sicurezza dei lavori, nonché per il successivo accatastamento.

Premesso tutto quanto sopra descritto, **si riportano analiticamente le valutazioni tecniche alle quali si è giunti:**

1) circa la stima del valore di mercato unitario ordinario all’attualità della tipologia immobiliare assimilabile alla “categoria immobiliare” dei beni pignorati, considerato ordinario



l'immobile completo di finiture e pronto per essere abitato, dalle indagini effettuate è emerso nel rispetto del criterio di stima sopra dettagliatamente riportato, e arricchito dalle conoscenze tecnico estimative della scrivente nonché delle relative indagini particolareggiate effettuate è **stato possibile stimare un valore unitario di mercato per gli immobili oggetto di valutazione, espresso in €/mq**, compreso in un *range* nella fascia media, ritenuta sostanzialmente aderente alla tipologia di immobile del comparto e alle sue caratteristiche. Si ribadisce come tale valore unitario di stima possa ritenersi **attribuibile unicamente ad unità immobiliari ad uso residenziale in condizioni ordinarie**, intese come complete di impianti, finiture e pertanto abitabili oltre che in “normale” stato conservativo.

2) All'interno del *range* sopra individuato, viene poi ricavato il valore unitario come sopra caratterizzato e derivante dalla **comparazione tra le aggiunte e le detrazioni**, dovute cioè ai fattori estrinseci valutati;

3) Circa la stima dell' incidenza percentuale dei **costi detrattivi** rispetto al valore di mercato ordinario e per la determinazione del valore di mercato “deprezzato”, si è giunti ad una valutazione dell' incidenza media percentuale del deprezzamento risultante dalle valutazioni estimative di: **costi necessari per il completamento degli immobili**, in quanto ad oggi al grezzo e privi di finiture comprensivi di sicurezza; spese tecniche relative per le opere di completamento,



costi per l'accatastamento dopo la fine dei lavori, costi di ripristino volti a sanare gli ammaloramenti nei terrazzi ed occorsi a seguito della realizzazione delle opere e che tengano conto quindi della relativa obsolescenza .

4) Da ciò deriva che, **considerato congruo un valore unitario ordinario di mercato per tipologia costruttiva e stimati tutti gli elementi detrattivi sopra esplicitati, il giudizio valutativo per ogni unità immobiliare pignorata viene così a configurarsi analiticamente nella tabelle a seguire:**

Tabella 2. Valori di stima

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	DESCRIZIONE	PIANO	<i>Scv (mq)</i>	<i>Vu (€/mq)</i>	<i>Vtot (€)</i>
Fg. 33 p.lla 38 subalterno 7	Locali ad uso abitativo al grezzo	P.1	80,00	400,00	32.000,00
Fg. 33 p.lla 38 subalterno 7	Locali ad uso abitativo al grezzo e	P.2	53,00	400,00	21.200,00
Fg.33 p.lla 38 sub.7/ parte, 787 sub. 3 e 788	Terrazzi, scale esterne	P. 1 e 2.	16,25	400,00	6.500,00
TOTALE					59.700,00

Da cui **un valore di stima dell'immobile pignorato pari ad € 59.700,00**

6) FORMAZIONE DEI LOTTI, BANDO DI VENDITA

Dal punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover mantenere accorpate in un unico lotto le porzioni immobiliari pignorate.

Si procede quindi alla formazione di **un unico lotto da destinare alla vendita giudiziaria**, così articolato:



LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su unità immobiliare a destinazione abitativa in corso di costruzione e su relativa corte pertinenziale esclusiva poste in Comune di Torgiano (PG) Località Signoria n. 41, spettanti a **ORISSIS**

ORISSIS L'unità abitativa, con accesso indipendente, è posta ai piani primo e secondo di edificato di maggiori dimensioni. Alla porzione immobiliare "al grezzo", si accede dalla corte esclusiva limitrofa alla via pubblica e da rampa di scale esterne esclusive. Al piano primo l'immobile risulta suddiviso in sei vani privi di finiture, infissi ed impianti che, da elaborati tecnici depositati nei competenti Uffici e dagli stessi approvati con il PdC n. 21/2010 - Comune di Torgiano, prevedono la seguente destinazione d'uso: soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, camera e ripostiglio. Il piano secondo, accessibile da scale interne e anch'esso privo di finiture, infissi ed impianti risulta composto da ulteriori tre vani che da progetto depositato ed autorizzato sono destinati a camere e bagno. L'immobile comprende altresì un ampio terrazzo al piano primo e ulteriori due di minore consistenza al piano secondo. L'immobile risulta censito al Foglio 33 del Catasto Fabbricati del Comune di Torgiano, particella 38 subalterno 7, graffata alle particelle 788 subalterno 1 e 787 subalterno 3. La corte esclusiva risulta censita anche al C.T. alla particella 788 del Foglio 33 del



Comune di Torgiano, ente urbano di 149 mq. Attualmente non fruibile ai fini abitativi, l'immobile risulta libero. Confina con **OMISSIS**; via pubblica, s.a. Valore: **€59.700,00.**

Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione ai Legali e all' Esecutato (**Allegato n. 11. Attestazione avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 24/08/2024

Allegati n 11. e servizio fotografico illustrativo

a parte: Ordinanza di Vendita

Il C.T.U.

Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli

