



**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

procedura promossa da:  
**BOEMI GIUSEPPE**  
**E**  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

contro:

**R.G.E. 658/2011 (procedure riunite 38/2011-263/2012)**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. FRANCESCA ALTRUI**

**ELABORATO PERITALE INTEGRAZIONE**

*Esperto incaricato: MARCO CHERUBINO ORSINI*  
*iscritto all'Albo Periti Agrari e P.A. Laureati della provincia di Perugia al N. 459*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Perugia*  
*CF: RSNMACC64H05G478Z*  
*con studio in PERUGIA (PG) VIA MARIO ANGELONI, 43A*  
*telefono: 0755011596 fax: 0755019014*  
*email: orsini@valutatorieuropei.it (pec): orsini@pec.valutatorieuropei.it*



Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

Dott. Francesca Altrui

Con in assolvimento alla richiesta di integrazione, di seguito circostanziata, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio Marco Cherubino Orsini, libero professionista iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Perugia con il n. 459, risponde.

#### QUESITO

1. Stima e messa in vendita nella bozza del C.T.U. della intera proprietà del Lotto 6 che appare pignorato per la sola quota di  $\frac{1}{2}$  previa verifica della natura della comunione (ordinaria o legale tra i coniugi) anche ai fini della correttezza del pignoramento
2. Identificazione Catastale dei Lotti 4 e5
3. Verifica esistenza di contratti di locazione e/o affitto opponibili e non alla procedura e dello stato di occupazione degli immobili
4. Verifica delle pratiche edilizie inerenti i Lotti 1 – 2 – 3

#### OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla SVI ho effettuato i riscontri

In esito di un attento studio degli atti di Causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso sul luogo nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

1. *“Stima e messa in vendita nella bozza del C.T.U. della intera proprietà del Lotto 6 che appare pignorato per la sola quota di  $\frac{1}{2}$  previa verifica della natura della comunione (ordinaria o legale tra i coniugi) anche ai fini della correttezza del pignoramento”*

Il Lotto n° 6 risulta pignorato per la quota di un mezzo con pignoramento trascritto il 22/11/2011 a Perugia al n. 19494 di formalità, favore di Boemi Giuseppe.

La valutazione quindi è stata, si effettuata sull'intero fabbricato indiviso, ma riferita alla quota di un mezzo, come indicato nella bozza di istanza di vendita sotto riportata

#### *“LOTTO N. 6*

*Immobile ubicato in Comune di Foligno - Viale Penna n. 4; per la piena proprietà di  $\frac{1}{2}$  in capo a M.C. per la piena proprietà di  $\frac{1}{2}$  in capo a ... presentato da un villino pluripiano con giardino esclusivo posto nelle immediate vicinanze del centro storico della superficie commerciale lorda di mq 240.50 per l'abitazione e mq 340 per il giardino, a cui corrisponde una superficie ponderata commerciale di mq 234.50 posti al piano primo, al piano terra e al 1° sotto strada.*

*- DIRITTI POSTI IN VENDITA:*

*Viene posta in vendita la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà in capo a OMISSIS.*

Pertanto l'indicazione del valore, come la descrizione nella ordinanza di vendita sono in linea con quanto indicato nel pignoramento.

---

Esperto

Per. Agr. Marco Cherubino Orsini



I coniugi ..... risultano essere in comunione ordinaria dei beni.

### *2. Identificazione Catastale dei Lotti 4 e 5*

Entrambi i Lotti sono, come indicato nella reazione peritale hanno una identificazione catastale appaiono in visura, ma come specificato sempre nell'elaborato peritale non risultano giustamente trattati dall'allora Ufficio tecnico erariale infatti si trova depositato negli Uffici il solo elaborato planimetrico prodotto in copia negli allegati alla perizia.

L'anomalia rappresentata è probabilmente frutto di una errata pratica deposita, ovvero la denuncia di variazione 980 del 06/05/1988.

Infatti dai riscontri effettuati presso l'ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate, non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla variazione, ad eccezione dell'elaborato planimetrico e della planimetria riguardante il sub. 6 del mappale 89 foglio 259.

E' possibile ricostruire che l'ufficio abbia respinto la pratica errata, poiché riassumeva destinazioni rurali con urbane non compatibili con le procedure e la modulistica utilizzata ai tempi.

La modalità di ricezione di quel periodo era massiva, salvo sospendere la lavorazione della pratica in attesa delle correzioni.

Queste non sono state inoltrate e l'ufficio in autotutela ha censito la sola unità immobiliare correttamente presentata in data 03/02/1992.

Riassumendo le unità sono tracciate in visura catastale, ma le pratiche non identificano il bene non avendo l'indicazione grafica del singolo subalterno, ne le indicazioni necessarie al suo classamento.

Nell'elaborato peritale oltre ad indicare la non conformità venivano indicati i costi per la correzione e questi venivano detratti dal valore dei singoli lotti.

Se pur non richiesta nel quesito, si rammenta che anche le pratiche edilizie relative ai lotti non sono complete e che le modalità ed i costi di sanatoria sono indicati e detratti dal valore dei lotti.

### *3. Verifica esistenza di contratti di locazione e/o affitto opponibili e non alla procedura e dello stato di occupazione degli immobili*

Si fa presente che al momento dei sopralluoghi peritali il signor I ..... aveva libero accesso alle proprietà, nulla faceva ritenere che vi fossero affittuari o comodatari,



all'infuori di quanto segnalato per il lotto 3 dove risiedeva la madre del  
gravemente inferma, oggi deceduta.

Ciò premesso dalla ricognizione dei contratti registrati per le proprietà pignorate è emerso  
il seguente quadro.

LOTTO	PROCEDURA	FOGLIO	MAPPALI	Tipologia	Data	reg
1	38/11 22/02/2011 658/11 del 22/11/2011	202	357/9 461/8 GRAFFATE	Locazione Locazione	01/02/2014 07/01/2014	25/02/2014 serie 3 n°621 30/01/2014 serie 3 n°297
		202	461/5	Locazione	01/02/2014	25/02/2014 serie 3 n°621
		2	658/11 del 22/11/2011	202	357/8	comodato
3	658/11 del 22/11/2011 263/2012 del 11/05/2012	259	81/6	Affitto	09/12/2003	12/12/2003 serie 3 n° 2987
4	658/11 del 22/11/2011	259	81/2 - 81/3	Locazione	01/02/2014	25/02/2014 serie 3 n°621
5	658/11 del 22/11/2011 263/2012 del 11/05/2012	259	81/4 - 81/5	Locazione Sub locazione	01/02/2014 01/02/2015	25/02/2014 serie 3 n°621 08/02/2016 serie 3T n° 308
6	658/11 del 22/11/2011	221	32			
7	658/11 del 22/11/2011	241	69 - 71	Affitto	09/12/2003	12/12/2003 serie 3 n° 2987
8	658/11 del 22/11/2011	213	262 - 466	Affitto	09/12/2003	12/12/2003 serie 3 n° 2987

Lotto 1: non risultano contratti opponibili alla procedura in quanto stipulati in data  
successiva alla registrazione dei pignoramenti, come riportato nella tabella precedente.

Per completezza della informativa:

- il contratto stipulato in data 01/02/2014 e registrato il  
stipulato tra \_\_\_\_\_ e la soc \_\_\_\_\_  
per un corrispettivo di euro 4.800,00 annui ed ha scadenza il 01/02/2020.
- Il contratto stipulato in data 07/01/2014 e registrato 30/01/2014  
stipulato tra \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_  
semplificata, per un corrispettivo di euro 3000,00 annui ed ha scadenza il 07/  
01/2020

Lotto 2: non risultano contratti opponibili alla procedura in quanto stipulati in data  
successiva alla registrazione dei pignoramenti, come riportato nella tabella precedente.

Per completezza della informativa:

- Il contratto di comodato stipulato in data 13/02/2012 e registrato il 27/02/2012 è  
stipulato tra \_\_\_\_\_ e il centro di assistenza \_\_\_\_\_ ed è  
scaduto 13/02/2015.



Lotto 3: risulta un contratto opponibile alla procedura in quanto stipulati antecedentemente alla data di registrazione dei pignoramenti, come riportato nella tabella precedente.

Per completezza della informativa:

- Il contratto di affitto è stato stipulato in data 09/12/2003 e registrato il 12/12/2003 è stipulato tra \_\_\_\_\_ insieme a \_\_\_\_\_ maggiore consistenza per un corrispettivo totale di euro 3500,00 annui ed ha scadenza il 10/11/2023.

Lotto 4: non risultano contratti opponibili alla procedura in quanto stipulati in data successiva alla registrazione dei pignoramenti, come riportato nella tabella precedente.

Per completezza della informativa:

- il contratto stipulato in data 01/02/2014 e registrato il 25/02/2014 s. \_\_\_\_\_ stipulato tra N. \_\_\_\_\_ per un corrispettivo di euro 4.800,00 annui ed ha scadenza il 01/02/2020.

Lotto 5: non risultano contratti opponibili alla procedura in quanto stipulati in data successiva alla registrazione dei pignoramenti, come riportato nella tabella precedente.

Per completezza della informativa:

- il contratto stipulato in data 01/02/2014 e registrato il 25/02/2014 serie \_\_\_\_\_ stipulato tra l. \_\_\_\_\_ per un corrispettivo di euro 4.800,00 annui ed ha scadenza il 01/02/2020.
- Il contratto di sub locazione stipulato in data 01/02/2015 e registrato l' 08/02/2016 serie 3T n° 308 è stipulato tra \_\_\_\_\_ per un corrispettivo di euro 3.840,00 annui ed ha scadenza il 01/02/2019. Il presente contratto non è efficace in quanto nel contratto di affitto tra \_\_\_\_\_ al punto 4 dei patti è espressamente vietato il sub-affitto

Lotto 6: nessun contratto



Lotto 7: risulta un contratto opponibile alla procedura in quanto stipulati antecedentemente alla data di registrazione dei pignoramenti, come riportato nella tabella precedente.

Per completezza della informativa:

- Il contratto di affitto è stato stipulato in data 09/12/2003 e registrato il 12/12/2003 è stipulato tra \_\_\_\_\_ insieme a \_\_\_\_\_ maggiore consistenza per un corrispettivo totale di euro 3500,00 annui ed ha scadenza il 10/11/2023.

Lotto 8: risulta un contratto opponibile alla procedura in quanto stipulati antecedentemente alla data di registrazione dei pignoramenti, come riportato nella tabella precedente.

Per completezza della informativa:

- Il contratto di affitto è stato stipulato in data 09/12/2003 e registrato il 12/12/2003 è stipulato tra \_\_\_\_\_ e il s. \_\_\_\_\_ insieme a \_\_\_\_\_ maggiore consistenza per un corrispettivo totale di euro 3500,00 annui ed ha scadenza il 10/11/2023.

Attualmente i Lotti non sembrano aver subito variazioni rispetto alla data dei sopralluoghi ad eccezione del lotto 3 dove risiedeva la Madre dell'esecutato che è deceduta.

Verifica delle pratiche edilizie inerenti i Lotti 1 – 2 – 3

Lotto 1-2

Come indicato nella relazione peritale i Lotti 1 e 2 sono stati ristrutturati in forza dei Permessi Edificatori n. 909 del 1990 e 198 del 1991 a seguito della fine dei lavori è stata presentata una richiesta di abitabilità e rilasciato un certificato, ma in Comune ad eccezione delle annotazioni in cartella edilizia non si trova traccia né della domanda che degli elaborati, questo probabilmente per conseguenza dei spostamenti degli archivi a seguito degli eventi sismici. Per i Lotti in seguito è stata richiesto un Permesso a Costruire prot.23/2014 per la diversa distribuzione interna, il cambio di destinazione parziale e il



frazionamento delle unità immobiliari, per la pratica, incompleta, l'ufficio urbanistica del Comune di Foligno ha richiesto delle indicazioni alle quali la ditta richiedente non ha dato seguito e quindi è decaduta. La ditta ha comunque realizzato le opere quindi attualmente, come già indicato in relazione, i lotti non sono conformi ma comunque sanabili, i costi di sanatoria sono stati quantificati e detratti dal valore dei lotti.

Lotto 3

Come indicato nella relazione peritale il Lott3 è stato costruito/ristrutturato in forza dei seguenti titoli Permesso di Costruzione n. 870 del 13/08/1975, Variante al Permesso di Costruzione n. 728 del 02/08/1976, Condono Edilizio L. 47/85 pratica n°5400 del 28/08/1986 prot. 27323/86, Concessione Edilizia in Sanatoria n.378 del 07/02/1990.

Risulta richiesto un certificato di abitabilità ad oggi non risulta ancora rilasciato.

L'immobile di cui al Lotto è difforme in quanto oggetto di lavori di ristrutturazione e frazionamento in assenza di titolo, le opere risultano comunque sanabile ed in relazione si è quantificato l'importo necessario e questo è stato detratto dal valore del Lotto.

Con osservanza.

Perugia, 19 novembre 2016

Il Consulente Tecnico  
Marco Cherubino Orsini



## ALLEGATI

1. Copia contratti di Locazione/affitto7comodato