

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**nell'ES.IMM. 06-2016 R.G.ES.**

**CORDUSIO RMBS SECURISATION SRL**

**e per essa doBANK**  
**già UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

**AVV. ANTONIO BELLONI**

**c.**

[REDACTED]

**\*\*\*\***

**ILL. MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

**DR. ARIANNA DE MARTINO**

La sottoscritta, Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli, agronomo libero professionista nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe, veniva invitato a comparire il 17/01/2017, per l'accettazione dell'incarico e l'espletamento delle formalità di rito, ricevendo il seguente quesito tecnico:

*<<il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 Co 2, 599 Co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti od inidonei, successivamente provveda l'esperto, 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 e quelli che saranno 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 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;
- 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;
- 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;



- 12) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare 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; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- 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 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;
- 14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno trenta 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

- acquisito il fascicolo di causa, verificava documentalmente natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati;
- richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la relativa documentazione catastale aggiornata rappresentata da visure, estratti di mappa e planimetria catastale relative ai beni pignorati;



- sulla base dei nominativi estrapolati dalla ricostruzione storica effettuata, operava la richiesta di consultazione degli atti amministrativi autorizzativi urbanistici depositati presso gli Uffici Tecnici ed archivi del Comune di Perugia (**Allegato n.1. Accesso atti presentato via posta elettronica certificata del marzo 2017**);
- alla suddetta richiesta seguivano molteplici accessi e solleciti infruttuosi presso i competenti Uffici del settore Urbanistica del Comune di Perugia, dovuti all' indisponibilità della documentazione richiesta, anche per la giacenza delle pratiche molto datate, come riferito dai Tecnici, in un archivio posto in una sede secondaria del Comune di Perugia; di tale problematica si metteva al corrente il Legale del Creditore procedente (**Allegato n.2. mail al Creditore Procedente**);
- nel frattempo, a seguito della ricostruzione dei passaggi di proprietà la Scrivente aveva già effettuato un accesso presso l'Ufficio del Registro dell'Agenzia delle Entrate per presentare richiesta di acquisizione della denuncia di successione in morte della Sig.ra Ginestra Carla: la suddetta documentazione, previa acquisizione dagli Archivi dell'Agenzia delle Entrate di Roma, veniva fornita alla Scrivente in epoca recente (**Allegato n. 3. Richiesta di acquisizione della denuncia di successione in morte della Sig.ra Ginestra Carla**);
- si effettuava un primo aggiornamento ipotecario per nominativo e si constatava che il pignoramento datato 24/11/2015, trascritto al n. 905 di registro particolare del 18/01/2016 sebbene avente ad oggetto l'intera proprietà del bene per i diritti di 1/3 ciascuno spettando ai tre debitori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], risultava trascritto ai soli [REDACTED] e [REDACTED], anche la relazione notarile aveva ad oggetto solo questi ultimi.



- si provvedeva a contattare il Legale del Creditore procedente facendo presente quanto riscontrato e si riceveva da quest'ultimo certificato di morte del Sig. ██████████ ██████████, avvenuta in data 3/12/2015 (**Allegato n. 4. Certificato di morte**);
- si contattava il Notaio Dr. Pettinacci al fine di acquisire copia dell'atto di compravendita relativo a parte dei beni pignorati ed in particolare ai beni censiti alla particella 49 sub.3 graffata alla 132 e alla particella 12 sub.3;
- successivamente si accedeva all'Archivio Notarile distrettuale di Perugia e si richiedeva, in copia autentica, ulteriore atto di provenienza relativo ai rimanenti beni pignorati;
- si effettuava un accesso presso l'URP del Comune di Perugia al fine di richiedere il certificato di residenza a nome dei Sig. ri ██████████ e ██████████ (**Allegato 4 A. Certificato di residenza**);
- data l'identificazione in disallineamento dei beni al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni si rendeva necessario effettuare poi un ulteriore accesso presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al fine di procedere alla visione per nominativo degli atti di provenienza di data antecedente rispetto a quelli già acquisiti, resisi difficilmente reperibile a causa dell'errata registrazione della data di nascita di una delle Parti cedenti ma utile a verificare la corretta corrispondenza dei beni al C.T. e al C.F.;
- dato il tempo trascorso infruttuosamente si sollecitava ulteriormente, per le vie brevi, l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia per la messa a disposizione della documentazione urbanistica che, tuttavia, alla data del 16/06/2017 risultava ancora irreperibile (**Allegato n.5. E - mail ricevuta da uno dei Tecnici del Comune di**



**Perugia in data 16/06/2017 circa la persistente indisponibilità della documentazione richiesta);**

- solo in epoca recente venivano messi a disposizione della scrivente per la visione e relativa acquisizione in copia i precedenti urbanistici autorizzativi dei beni immobili pignorati (**Allegato n.6. Ricevuta di acquisizione dei precedenti urbanistici del 5/7/2017**); restava tuttavia non disponibile alla visione un' eventuale dichiarazione di abitabilità/agibilità.
- si chiedeva all'ufficio Tecnico del Comune di Perugia, per le vie brevi, un' ulteriore ricerca, in approfondimento alla precedente, mirante a rintracciare i precedenti urbanistici autorizzativi del fondo identificato alla particella 12 subalterno 3, risalente ad epoca remota, che pur essendo già stato oggetto di accesso atti, risultava sprovvisto di qualunque autorizzazione specifica;
- integrata pertanto, almeno parzialmente, la documentazione tecnica necessaria e preliminare alla verifica della conformità urbanistica e catastale, si provvedeva ad avvisare gli Esecutati ad oggi in vita ossia i Sig.ri ██████████ e ██████████, del previsto accesso presso i beni posti in Perugia, strada Tiberina Nord e si effettuava un primo sopralluogo alla presenza degli stessi. In quella circostanza si rilevavano le caratteristiche, la destinazione e lo stato conservativo degli immobili, illustrando il tutto con servizio fotografico (**Allegato n. 7. Verbale di accesso**);
- A seguito della verifica dell'esistenza di alcune difformità emerse dal raffronto tra la documentazione acquisita e stato dei luoghi, la scrivente provvedeva ad effettuare un secondo sopralluogo per un approfondimento dei rilievi in precedenza realizzati;
- si effettuava un ultimo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia al fine di verificare la disponibilità o meno di abitabilità/agibilità e condoni. I Tecnici



presenti asserivano definitivamente che non era presente null'altro in archivio, rispetto ai titoli in precedenza forniti, neppure in relazione al suddetto fondo pignorato (p.lla 12 sub.3);

- al fine di chiarire la riscontrata incongruenza tra atto di pignoramento e trascrizione di quest'ultimo (non presente al nominativo del Sig. ██████████, deceduto il 3 dicembre 2015) si accedeva alla Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Perugia e si apprendeva della presentazione di due rinunce all'eredità in morte del Sig. ██████████ ██████████ da parte degli Esecutati Sig.ri ██████████ e ██████████. Dall' accesso risultava depositata in epoca recentissima, inoltre, un'istanza di nomina di curatore dell'eredità giacente. La scrivente a tal proposito presentava richiesta di consultazione della suddetta documentazione al fine di visionarne il contenuto, acquisendola in copia a seguito dell'evasione della richiesta da Parte del Tribunale di Perugia;
- si acquisiva dall'Archivio Notarile distrettuale un ulteriore atto di provenienza al fine di meglio identificare i beni pignorati, poiché pervenuti da più passaggi di proprietà e nell'attuale identificazione risultanti da più frazionamenti;

Le suddette consultazioni ed acquisizioni si rendevano necessarie anche al fine di visionare elaborati grafici eventualmente allegati per la dettagliata identificazione catastale del fondo pignorato censito alla particella 12 subalterno 3, riportato nella planimetria catastale ma necessitante di approfondimenti, trattandosi di edificati di epoca remota già inseriti in mappa catastale all'epoca dell'impianto ma non in elaborati grafici di epoca recente e neppure in eventuali precedenti urbanistici.

- non risultando dagli atti che si sono succeduti sin da epoca remota alcuna rappresentazione grafica identificativa del fondo e non disponendo neppure di



relative pratiche autorizzative si riteneva di dover effettuare una ulteriore ricerca storica presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto);

Si effettuava pertanto un accesso finalizzato all'acquisizione della documentazione catastale con la quale sarebbe stato stralciato "graficamente" il subalterno 3 della particella 12 di cui al fondo pignorato (**Allegato n. 8. Richiesta di acquisizione di documentazione catastale**). Da quest'ultima richiesta emergeva che non vi erano in atti rappresentazione grafiche di epoca remota relative a tale subalterno, sostituite da semplici aggettivazioni descrittive e pertanto, per l'identificazione ci si dovrà basare sulla rappresentazione grafica riportata a lato della planimetria catastale, nella quale il suddetto fondo viene indicato con una freccia e una spessa linea di demarcazione;

➤ Data la presentazione delle rinunce all'eredità dei due eredi (figli) dell'Esecutato Sig. ██████████ e l'istanza per la nomina del Curatore dell'eredità giacente effettuata dal Creditore precedente, si riteneva opportuno richiedere presso gli Uffici Comunali del Comune di Perugia, la documentazione anagrafica a nome dei Sig.ri ██████████ e ██████████, al fine di individuare la presenza di eventuali discendenti eredi della proprietà di provenienza successoria in morte del Sig. ██████████ ██████████. La relativa certificazione acquisita in formato cartaceo non viene allegata per ragioni di privacy, avendo ad oggetto minori.

\*\*\*\*\*

Infine, presa visione dello stato attuale dei beni; verificati gli atti di provenienza; verificata la documentazione tecnica/urbanistica acquisita; verificata l'ulteriore documentazione richiesta presso gli Uffici Comunali e presso il Tribunale; effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità



pregiudizievoli a carico degli Esecutati, 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 della certificazione notarile a nominativo dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] datata 25 gennaio 2015 (si ribadisce come la relazione notarile depositata nel fascicolo non sia anche a nominativo del Sig. [REDACTED]) e del successivo aggiornamento ipotecario a nominativo degli Esecutati [REDACTED] e [REDACTED], nonché a nome della Sig.ra [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] (entrambi deceduti) e per i singoli beni pignorati datati rispettivamente 10/04/2017, 30/04/2017 e 10/08/2017 e 3/10/2017 (come da allegati aggiornamenti ipotecari), i beni pignorati risultavano al momento del pignoramento datato 25/11/2015, da dichiarazione di successione in morte della Sig.ra [REDACTED] apertasi in data 27/11/2007 e registrata al numero 91/1147/7 dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del registro, trascritta al numero di r.p. 10898 del 2/07/2008 (**Allegato n.9. Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] e relativa nota di trascrizione) in proprietà ai Sig.ri:**

- a) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per 1/3 della piena proprietà;
- b) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] per 1/3 della piena proprietà;



c) [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] per  
**1/3 della piena proprietà.**

Mentre da pignoramento depositato in atti i beni risultavano pignorati per l'intero, a seguito della morte del Sig. [redacted], avvenuta in data 2/12/2015, il **pignoramento veniva trascritto unicamente, per i 2/3 della piena proprietà ai Sig.ri [redacted] per 1/3 ciascuno della proprietà come da provenienza successoria e da allegata nota di trascrizione (Allegato n.10. nota di trascrizione del pignoramento)**

A tal proposito si ribadisce che dal Legale del Creditore precedente era stato acquisito certificato di morte del Sig. [redacted] deceduto in data 2/12/2015.

Si ribadisce che, ad oggi, **la successione in morte del Sig. [redacted], avente ad oggetto 1/3 della piena proprietà dei beni pignorati, non risulta presentata**, mentre risultano presentate rinunce all'eredità alla Volontaria giurisdizione del Tribunale di Perugia da parte dei due figli [redacted] e [redacted], oltre istanza di nomina di Curatore dell'eredità giacente da parte del Legale del Creditore precedente.

#### **PROPRIETÀ:**

La proprietà degli immobili pignorati censiti al **Foglio 39 del Comune di Perugia** ha subito i seguenti passaggi distinti per bene come di seguito:

- **quanto ai beni censiti alla particella 49 subalterno 3 graffata alla 132 e particella 12 subalterno 3** sono pervenuti alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e deceduto il 17/02/1956 quali beni personali con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Pettinacci del 13 gennaio 1994 repertorio 113149, trascritto al n. di r.p. 2334 e al n. di r.g.



3234, dai Sig.ri [REDACTED] Si evidenzia che nell'atto di acquisto non viene riportata la particella 132 graffata alla sopra menzionate particelle, già riportata invece nella provenienza successiva in morte del Sig. [REDACTED] (con la quale la stessa era pervenuta al Sig. [REDACTED]) e anche nel precedente atto di provenienza a rogito Notaio Dr. Antonioni del 4 maggio 1960 repertorio 27412/1300 trascritto al n. 3751 di r.p. dell'ex Conservatoria dei Registri immobiliari (visionato dalla scrivente) con la quale il Sig. [REDACTED] aveva acquistato i suddetti beni dalla sig.ra [REDACTED] (Allegato n.11. Atto di provenienza a rogito Notaio Dr. Pettinacci del 1994, nota di successione in morte del Sig. [REDACTED]).

- i beni censiti alla particella 49 subalterno 4 graffata alla particella 133 sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] quali beni personali con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Caselli del 23 maggio 1997 repertorio 60473/7010 dal Sig. [REDACTED], trascritto ai n. 8228 r.p. e 11177 r.g.. A quest'ultimo i beni erano pervenuti con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Caselli repertorio 1349/299 del 20 marzo 1981 trascritto al n. 4185 di r.p. e 5806 di r.g., dalla Sig. ra [REDACTED]. Alla Sig.ra [REDACTED] i beni erano pervenuti con atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Duranti del 13 luglio 1967 repertorio 30364/9242 (Allegato n.12. Atto di provenienza a rogito Notaio Dr. Caselli del 1997 e nota e titoli rispettivamente dei precedenti atti di compravendita a rogito Notaio Dr. Caselli del 1981 e Notaio Dr. Duranti del 1967).

Si precisa che la visione ed acquisizione degli atti di provenienza si è resa indispensabile al fine di giungere all'esatta individuazione dei beni pignorati



poiché, come meglio approfondito nel capitolo dell'identificazione catastale, per talune porzioni immobiliari l'identificazione al Catasto Terreni differisce da quella al Catasto Fabbricati.

Ad oggi i beni pignorati risultano per i 2/3 della piena proprietà facenti capo rispettivamente ai Sig.ri [REDACTED] per 1/3 ciascuno, come da successione in morte di [REDACTED].

Circa il restante 1/3 della piena proprietà, pervenuto al *de cuius* [REDACTED] alla morte della coniuge Sig.ra [REDACTED], avendo i suddetti Esecutati [REDACTED] in qualità di eredi (figli) presentato rinuncia all'eredità, risulta depositata istanza di nomina di Curatore dell'eredità giacente presentata dal Creditore precedente.

A tal proposito si specifica che, dalle ricerche svolte dalla scrivente presso gli Uffici del Comune di Perugia risulterebbero eredi del suddetto 1/3 della piena proprietà i tre discendenti diretti (figli) del Sig. [REDACTED] per 1/9 ciascuno. Trattandosi di minori, per ragioni di privacy, la scrivente non ritiene opportuno allegare al presente elaborato tecnico la relativa documentazione acquisita comprovante mentre resta a disposizione per qualsiasi integrazione o/e chiarimento per quanto di sua competenza.

Tenuto conto delle risultanze della certificazione notarile 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, sono emersi i seguenti gravami riportati in ordine cronologico:



## GRAVAMI:

✓ **iscrizione del 03/03/2004 - registro particolare 1471 registro generale 6706**

Pubblico Ufficiale Pettinacci Paolo Maria repertorio 205831 del 13/02/2004

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

✓ **trascrizione del 18/01/2016 - registro particolare 905 registro generale**

**1227** -'Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Perugia repertorio 7117 del 16/12/2015 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Si allega l'ispezione ipotecaria per nominativo e per bene, includendovi anche quella a nome di [REDACTED] (**Allegato n.13.**

**Aggiornamento ipotecario per nominativo e per bene alle date sopra riportate).**

## 2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di porzioni immobiliari ad uso residenziale, poste al secondo piano di edificio facente parte di compendio immobiliare di remota edificazione di maggiori dimensioni, di annessi e piccole rate di terreno prossimali all'edificio.

Ad oggi i beni sono identificati catastalmente come segue:

**al Foglio 39 del Catasto Fabbricati del Comune di Perugia:**

- **particella 12, subalterno 3**, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 10 mq, superficie catastale 12 mq, rendita catastale 12,91;
- **particella 49 subalterno 3 graffata alla particella 132**, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 78 mq, rendita catastale euro 167,33;



- **particella 49 subalterno 4 graffata alla particella 133**, categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 15 mq, rendita catastale euro 65,07.

Le suddette particelle a tutt'oggi risultano intestate al *de cuius* Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], per 1/3 ciascuno della piena proprietà come bene personale (**Allegato n.14. Visure catastali dei beni pignorati**).

Le particelle 132 e 133 al Catasto Fabbricati, come da atti di provenienza e raffronto con cartografia catastale all'impianto corrispondono, rispettivamente alle seguenti particelle **al Foglio 39 del Catasto Terreni**:

- la particella 132 al C.F. **corrisponde alla particella 146 al C.T.**, seminativo, classe 2, superficie 40 ca, R.D. 0,28, R.A. 0,22, erroneamente intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

- la particella 133 al C.F. **corrisponde alla particella 147 al C.T.**, seminativo, classe 2, superficie 40 ca. R.D. 0,28, R.A. 0,22, erroneamente intestata a [REDACTED] (...) nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Si evidenzia inoltre una mancata rispondenza tra l'identificazione in mappa al C.T. della particella sulla quale insiste il sedime del fabbricato di maggiori dimensioni di cui fa parte il bene ad uso abitativo pignorato e l'identificazione catastale planimetrica dello stesso al C.F., che in estratto di mappa catastale al C.T. risulterebbe censito nell' immobile di maggiori dimensioni di cui la particella 138.



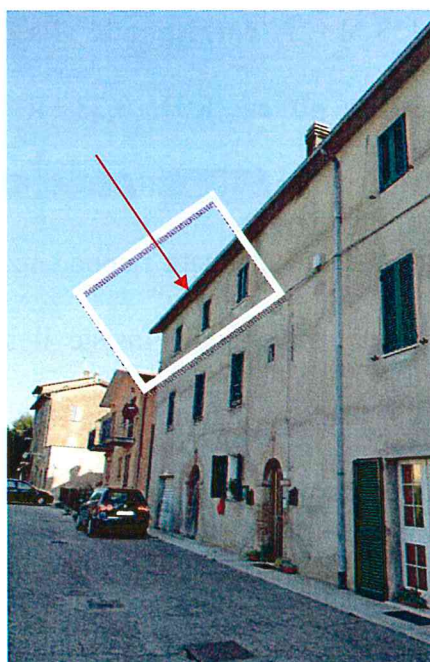
La corte comune parzialmente circostante il fabbricato e' censita al C.T. e C.F. come particella 400 (**Allegato n.15. Visure catastali storiche delle particelle 146 e 147, visura catastale della corte al C.T. e al C.F. della particella 400, estratto di mappa catastale**).

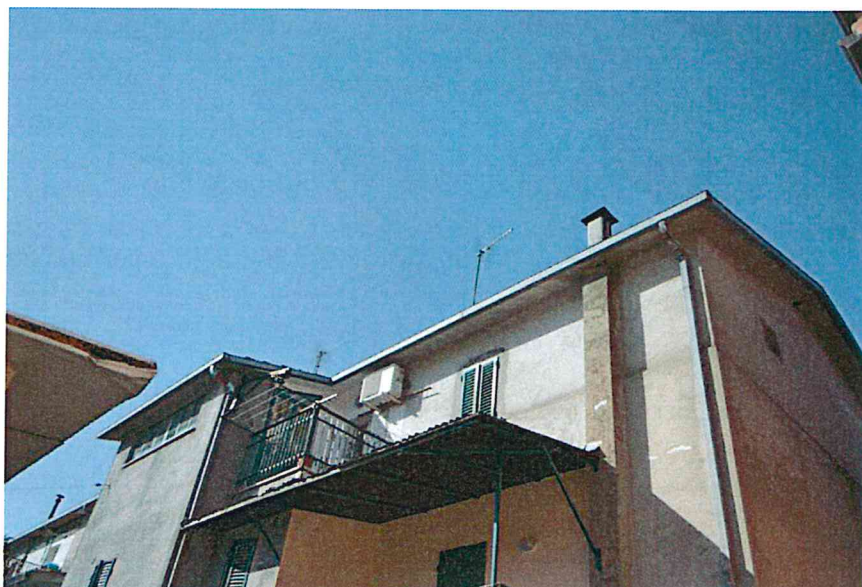
La corte di accesso alle rate di terreno pignorate e all'entrata sul retro del fondo e censita, da estratto di mappa catastale, alla particella 49 (graffata graficamente ad una porzione della particella 138 e ad una porzione della particella 12).

### **3) DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:**

Le porzioni immobiliari pignorate sono ubicate in località Tevernacce, all'indirizzo Strada Tiberina Nord.

Gli immobili ad uso residenziale sono posti al piano secondo di un edificato di maggiori dimensioni, risalente ad epoca remota ed hanno entrata dal civico 381.





Le suddette porzioni, sebbene identificate catastalmente come due subalterni indipendenti, all'accesso costituivano un unico appartamento, risultante da opere murarie realizzate in epoca incerta con le quali è stata ottenuta, una sola unità abitativa, come da elaborati grafici relativi all'ultimo precedente urbanistico rintracciato.

L'appartamento risulta composto da: soggiorno, cucina, bagno ed antibagno, tre camere e terrazzo.

Il solaio ha una struttura a capanna con altezza rilevata nel soggiorno che va da un minimo di 2,38 ca. ad un massimo di 3,31 ca.

Gli infissi interni sono in alluminio con vetri doppi in tutti i vani ad eccezione dell'angolo cottura in cui risultano in ferro a vetri singoli, con persiane esterne.

Le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti in piastrelle di gres.

I bagni si caratterizzano per dotazioni minimali con rivestimenti in piastrelle.

Circa gli impianti risulta essere presente una caldaia nell'angolo cottura ma non vi è traccia di radiatori sebbene siano visibili, in alcuni punti, le relative



predisposizioni, pertanto, ad oggi, l'appartamento risulta sprovvisto di riscaldamento.

Nel soggiorno è presente un foro di uscita a tetto di fumi che, secondo quanto riferito dagli Esecutati, veniva utilizzato in passato per una stufa a pellets.

Nello stesso vano è stata rilevata la presenza di un condizionatore, che, a detta degli esecutati, presenti al sopralluogo, è in disuso da tempo.

Gli ultimi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo quanto riferito dagli Stessi Esecutati, sarebbero stati effettuati in epoca remota: il tutto risulta in disuso ed in mediocre stato conservativo.

All'appartamento si accede dal civico 381, posto al piano terra dell'ala dell'edificato opposta a quella in cui si situano i subalterni pignorati; di fatto, alla porzione pignorata, si giunge disagiamente attraverso varie rampe di scale e corridoio comune, nel quale sono ubicati i contatori dell' elettricità.

All' immobile di maggiori dimensioni si accede da particella censita al C.T. e al C.F. al n. 400 come bene comune non censibile (si veda precedente allegato).

Il pignoramento comprende anche un fondo ad accesso pedonale retrostante il corpo di fabbrica principale, posto al piano terra e facente parte di immobile di maggiori dimensioni suddiviso in ulteriori subalterni facenti capo a Terzi.

Al fondo si accede sia dal retro, dalla corte censita alla particella 49 del C.T., che graficamente apparirebbe graffiata ad uno dei subalterni costituenti la particella 12, che dal lato fronte strada dalla particella 400, presentando quest'ultimo due entrate.

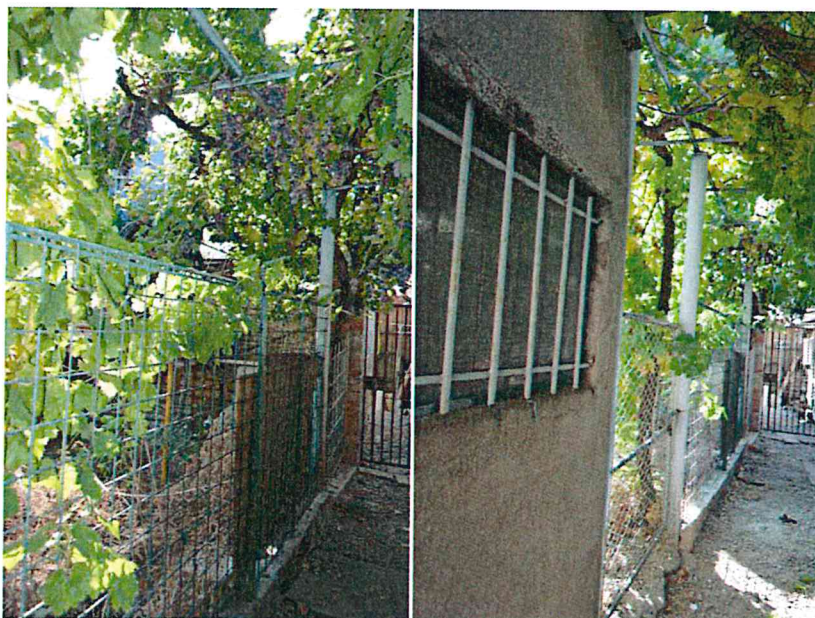




Il pignoramento comprende anche due modeste rate di terreno contigue, prossimali al fondo ed identificate al Fig. 39 del C.T. alle particelle 146 e 147 (al C.F. particelle 132 e 133 graffate rispettivamente alla particella 49 sub.3 e sub.4), parzialmente edificate e recintate con rete a maglie quadrangolari:

Anche alle rate di terreno si accede dalla particella 49 al C.T.

Le due particelle presentano una superficie catastale di 40 mq ciascuna per 80 mq totali.





Sulle particelle 146 e 147 insistono da due annessi che non inseriti in mappa, in precarie condizioni conservative, solo parzialmente accessibili e della consistenza complessiva stimata intorno ai 40 mq.

Per quanto è stato possibile accertare sulla base del materiale fornito dai Tecnici del Comune di Perugia, i due annessi precari in materiali misti **sono stati realizzati senza alcuna autorizzazione.**



Alle rate di terreno si accede da un cancello pedonale metallico, posto sul vertice lato nord del primo annesso e seguente corridoio ricavato sulla particella 49, delimitato anche da una seconda inferriata pedonale intercludente l'accesso, dalla quale si accedrebbe al secondo annesso.

Rispetto al "corridoio" e al primo cancello pedonale di entrata posto a nord le rate di terreno e gli annessi non autorizzati sono posti sul lato sinistro.

Sulle rate di terreno, oltre ai suddetti annessi edificati in materiali misti e la vegetazione incolta insiste anche un pozzo in disuso.



Circa le suddette rate di terreno, allo stato sussistono incertezze circa l'esatta materializzazione dei confini, sebbene consolidata da epoca remota.

A complemento descrittivo si allegano le planimetrie catastali e, a parte, il servizio fotografico illustrativo (**Allegato n.16. Planimetrie Catastali**).

Per il calcolo **della consistenza** immobiliare si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie acquisite.

Ai fini della stima la si esprime in termini di superficie commerciale ed in particolare si prevede che il computo della Superficie commerciale 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, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm (relativamente ai punti a e b si evidenzia come il criterio adottato sia altresì coincidente con quello adottato dall'Agenzia delle Entrate per la determinazione della superficie catastale di cui all'allegato C del Dpr 138/98 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96);
- d) 35% delle superfici delle terrazze a livello dell'alloggio.

A discrezione della scrivente inoltre si procederà come di seguito:

- e) la superficie del fondo verrà ponderata al 40%, inferiore alla ponderazione comunemente adottata per i box in quanto non dotato di entrata carrabile;
- f) il valore delle rate di terreno comprensive degli annessi sovrastanti edificati senza titolo, data la limitata consistenza e la pertinenzialità rispetto alle porzioni immobiliari pignorate, viene considerato incluso nel valore del bene principale pignorato. Circa gli annessi precari che insistono sulle suddette rate di terreno si ritengono di fatto privi di valore commerciale in quanto, allo stato, non assentiti urbanisticamente.



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**

<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Piano</b>	<b>Consistenza (mq)</b>	<b>Ponderazione (%)</b>	<b>Superficie (mq)</b>
<b>P.lla 49 subalterno 3 (graffata alla p.lla 132) e p.lla 49 subalterno 4 (graffata alla p.lla 133)</b>	Appartamento*	P. secondo	92,00	100	92,00
<b>P.lla 49 subalterno 3 (graffata alla p.lla 132) e p.lla 49 subalterno 4 (graffata alla p.lla 133)</b>	Terrazzo	P. secondo	3,00	35	1,00
<b>P.lla 12 subalterno 3</b>	Fondo	P.Terra	10,00	40%	4,00

Poiché il valore delle rate di terreno viene ricompreso in quello della porzione immobiliare edificata, non ne viene esplicitata la relativa superficie catastale, peraltro già riportata nella parte descrittiva.

**Si precisa inoltre che, come è ovvio, il modesto vano la cui superficie è da ritenersi di uso comune e che senza titolo è stato annesso all'appartamento non è stato stimato se non per i costi da sostenere per "estrometterlo" dall'unità immobiliare pignorata (si veda a chiarimento il capitolo successivo).**



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

**4.1. Verifiche urbanistiche**

Gli immobili ad uso residenziale al piano secondo e il fondo al piano terra, per quanto è stato possibile verificare, sono stati edificati, come riportato negli atti di provenienza, in data antecedente al 1967.

I due subalterni costituenti una sola unità abitativa sono risultati successivamente oggetto di:

- **Concessione a costruire rilasciata dal Comune di Perugia in data 18 aprile 1985 al n.726 ai Sig.ri** [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto: *"...lavori di risanamento in un edificio sito in loc Tavernacce, danneggiato dal sisma del 29/04/1984"*;

- **Concessione a costruire rilasciata dal Comune di Perugia in data 7 novembre 1986 al n. 2043, ai Sig.ri** [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto: *"lavori di consolidamento ed ampliamento di un edificio di abitazione posto in località Parlesca"*.

- **Concessione a costruire rilasciata dal Comune di Perugia in data 31 marzo 1988 al n. 1184, ai Sig.ri** [REDACTED] ed altri, avente ad

oggetto *"concessione edilizia per apportare varianti al progetto per il consolidamento ed ampliamento di un edificio di civile abitazione posto in Perugia Loc. Parlesca - Tavernacce e di cui alla concessione edilizia n. 2043 del 7/11/1986"*.



**(Allegato n. 17. Documentazione urbanistica acquisita completa di tavole dei relativi elaborati grafici che si allegano solo cartaceamente).**

Si precisa che le indicazioni fornite circa gli interventi edilizi sono inevitabilmente limitate a quanto è stato possibile consultare e a quanto fornito dal Settore Urbanistica del Comune di Perugia tramite accesso dei Tecnici agli archivi cartacei e digitalizzati come da prassi stabilita ed adottata dall'Ufficio Tecnico.

Nonostante richieste dalla scrivente, si e' avuta comunicazione che non risultavano presenti, relativamente alle porzioni immobiliari pignorate nè dichiarazioni di abitabilità/agibilità nè concessioni in sanatoria.

Inoltre nessun titolo autorizzativo veniva rintracciato per gli edificati precari non inseriti in mappa ed insistenti sulle rate di terreno pignorate nè per il fondo censito alla p.lla 12 subalterno 3 al C.F. Quest'ultimo, tuttavia, risulterebbe , da atti di provenienza, come l'appartamento, risalente ad epoca remota.

#### **4.2. Difformità urbanistiche.**

**Rispetto all'elaborato progettuale allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata nel 1988** , la piu' recente rappresentazione grafica messa a disposizione della Scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia, all'accesso in loco l'immobile presentava le seguenti difformità:

- **circa la ripartizione interna degli spazi:** risultavano demolite e traslate le tramezzature interne, dato questo che ha comportato anche una variazione dimensionale dei vani risultanti ad eccezione della cucina, della terrazza e del bagnetto indicato con " K" e prossimo all'entrata;



- **circa la destinazione d'uso dei vani:** la camera piu' prossima all'entrata risulta adibita ad area giorno e resa accessibile dall'accesso principale; dal c.d. "soggiorno" rappresentato urbanisticamente è stata ricavata un' area di accesso al bagno e alla cucina, di ridotte dimensioni rispetto a quanto rappresentato e contigua rispetto all'area giorno di maggiori dimensioni; quelli che graficamente erano il "bagno" e l'antibagno sono ad oggi destinati a camera da letto;
- **l'area posta a sinistra del portone d'ingresso adibita a ripostiglio è stata resa inaccessibile dall'esterno pur essendo area comune e pertanto risulta erroneamente rappresentata in elaborato grafico come di proprietà esclusiva.**

**L'accesso in loco, confermava quanto riportato nell'elaborato: l'appartamento ha annessa alla zona giorno una porzione immobiliare di uso comune adibita a ripostiglio.**

**TALE PORZIONE DOVRÀ ESSERE “RIACCORPATA FISICAMENTE” ALLA PROPRIETÀ NON PIGNORATA, CON CONSEGUENTI OPERE DI DELIMITAZIONE E RIPRISTINO FUNZIONALE.**

**Si ribadisce, infine, come, presso gli Uffici tecnici Urbanistici del Comune di Perugia, non sia stata reperita alcuna dichiarazione di abitabilità/agibilità ne concessione edilizia in sanatoria con riferimento e a tutti immobili pignorati.**



### 4.3. Verifiche catastali

Circa gli aspetti catastali, all'accesso in loco **gli immobili pignorati ad uso residenziale**, rispetto a quanto riportato in planimetria catastale presentano le seguenti difformità:

- a) le due porzioni aventi autonoma identificazione catastale (particella 49 subalterno 3 e particella 49 subalterno 4) risultano accorpate a costituire un'unica unità immobiliare (concordemente con quanto verificato anche dagli elaborati progettuali allegati alle pratiche urbanistiche);
- b) il vano rappresentato in planimetria al subalterno 3 come soggiorno, risulta ridotto in dimensioni complessive ed ha originato due vani: la tramezzatura che nella rappresentazione grafica catastale rappresentava il divisorio tra i due subalterni risulta traslata ad ampliare la zona giorno del subalterno 4
- c) circa gli accessi: il bagno un tempo accessibile solo dall'esterno risulta ora`risulta esserlo solo dall'interno dell'unità immobiliare; la terrazza è risulta accessibile unicamente dall'angolo cottura e non piu' dall'area che, catastalmente, era soggiorno,

Per l'edificato ad uso fondo si evidenzia la presenza di un doppio accesso, in quanto vi si accede sia dal lato prospiciente l'edificato sia dal retro.

Si evidenzia che per le rate di terreno non esiste allineamento tra l'identificazione al Catasto Fabbricati e quella al Catasto Terreni.

In particolare, come sopra anticipato, le particelle indicate da pignoramento come la 132 e la 133 al C.F., dalle ricerche storiche effettuate risultano essere coincidenti con le particelle 146 e 147 al C.T., così come chiarito negli atti di provenienza. e nelle rappresentazioni grafiche all'impianto al C.T.



Relativamente al fondo, individuato al C.F. con il subalterno 3 alla particella 12, nonostante le approfondite ricerche effettuate in catasto non è stato possibile acquisire la rappresentazione grafica "originaria" e pertanto, per il suo "posizionamento" rispetto agli ulteriori subalterni alla particella 12 si farà riferimento all'elaborato planimetrico a margine della planimetria catastale, laddove il subalterno 3 viene indicato con una freccia e delimitato con una demarcazione piu' spessa.

#### **4.4. Ulteriori difformità catastali**

Per le due unità immobiliari ad uso residenziale accorpate si evidenzia che, in difformità alla planimetria catastale, **all'accesso in loco una porzione dell'ingresso ad uso comune** e pertanto non in proprietà degli Esecutati è **stata annessa senza alcun titolo ai beni pignorati** e, dunque, risulta a tutti gli effetti inaccessibile dall'esterno e **conseguenzialmente impropriamente destinata ad uso esclusivo** (ripostiglio) ed interclusa all' uso di Terzi.

Si ritiene pertanto opportuno stimare sin da ora le opere necessarie ad estromettere tale area dalla proprietà pignorata ed al ripristino dell'area comune.

##### **4.4.1. Stima delle opere necessarie alla separazione dell'area comune impropriamente annessa.**

Per rendere nuovamente comune la suddetta area sarà sufficiente procedere ripristinando un'apertura che consenta l'accesso alla stessa dal corridoio comune.



Sarà utile, inoltre, sostituire la porta a soffietto utilizzata per accedere a tale vano dall'interno dell'appartamento con portone da esterni, ripristinando l'accesso verso l'esterno come da planimetria catastale.

Le suddette opere, da realizzare per rendere conforme la proprietà con quanto rappresentato con la planimetria catastale e quindi con ciò che è pervenuto agli Esecutati sono eseguibili in economia e con un costo stimato di circa 1.000,00 euro, che dovrà essere detratto dal valore finale di stima.

#### **4.6. Aree comuni**

Secondo quanto riferito dagli Esecutati presenti all'accesso in loco non risulterebbe costituito alcun condominio.

Alcune indicazioni alle aree comuni sono presenti nell'atto di provenienza a rogito Notaio Caselli del 1960 (vedi provenienze sopra riportate) nel quale si rimanda ad indicazioni parziali relative allo "spiazzo comune" e relativo "allegato A" ove compaiono ulteriori indicazioni relative al corridoio e latrina comune oltre dettaglio sull'area di accesso ai due subalterno "██████████ ██████████".

Allo stato non sono disponibili né l'elaborato planimetrico originario né indicazioni più precise e più recenti circa le aree comuni.

Si ribadisce come l'accesso all'appartamento, o più correttamente all'intero edificio di maggiori dimensioni, avvenga dalla particella 400 allineata sia al C.T. che al C.F. del Foglio 39 del Comune di Perugia.

Dalla stessa particella avviene anche l'accesso principale al fondo (sub. 3 della particella 12) posto al piano terra e sopra identificato; l'accesso alle rate di



terreno, come l'accesso dal retro al fondo avviene tramite la particella 49 identificata al Fg.39 del C.T.

#### 5) 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, la scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati 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**.

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati 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 realizzati 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, lo scrivente ha successivamente effettuato 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, come precedentemente determinata; relativamente alle rata di terreno alle particelle 146 e 147 al C.T., trattandosi di dotazioni da ritenersi ordinarie della zona si ritengono pertinenti e stante le caratteristiche accertate, difficilmente possono essere considerate autonome dal punto di vista commerciale. Pertanto il loro valore verrà considerato incluso in quello dell'edificio, ciò anche in considerazione del fatto che gli annessi ivi insistenti vengono considerati privi di valore commerciale oltre che, allo stato, non autorizzati.

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**.

Tra le caratteristiche positive tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- agevole accessibilità dalla strada;

Tra le caratteristiche negative tali da far apportare **detrazioni** al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- assenza delle dotazioni minime per la fruibilità dell'appartamento (come quelle le terminazioni dell'impianto di riscaldamento incerta funzionalità degli impianti;



- irregolarità catastali ed urbanistiche, come approfonditamente descritte nel presente elaborato;
- assenza di agibilità successiva alle opere realizzate con gli ultimi precedenti urbanistici rilasciati;
- trend di mercato in forte stasi;
- accesso all'appartamento da ala opposta dell'edificio e particolarmente disagiata anche per la lunga percorrenza delle scale e corridoi di accesso;
- assenza di ascensore o di qualsivoglia mezzo di agevolazione all'accesso;
- assenza di posto auto coperto;
- identificazione incerta delle aree comuni;
- scarsa appetibilità commerciale della quota pignorata pari ai 2/3 della piena proprietà.

La difformità relativa all'impropria annessione di area comune all'appartamento non viene in questa sede nuovamente valutata tra le detrazioni poiché potrà essere essenzialmente sanata con i costi già dettagliati al paragrafo 4.4.1.

Le dotazioni pertinenziali sono da ritenersi ricomprese nelle dotazioni ordinarie minime degli immobili per la zona in cui sono ubicati i beni pignorati.

Ponderando le caratteristiche sopra evidenziate si ritiene che l'immobile abitativo oggetto di stima si ponga sulla fascia minima dei rilevamenti accertati, essendo molto rilevante l'incidenza delle detrazioni rispetto alle aggiunte.

Dalle indagini effettuate è emerso che la casistica specifica, se intesa come prezzi già verificati nel breve periodo, è molto ridotta per cui si è tenuto conto dei dati pubblicati ai fini fiscali (banca dati OMI) e dall'ultimo listino immobiliare della



Camera di Commercio dell'Umbria-Perugia relativo al secondo semestre 2016, per gli immobili della periferia di Perugia.

Si è ritenuto pertanto utile prendere a riferimento la fascia minima dei valori rilevati per gli immobili periferici da ristrutturare (Listino Immobiliare) e per immobili periferici tipo economico (OMI), considerando poi l'incidenza detrattiva degli aspetti sopra riportati.

Tutto ciò premesso il valore di stima si concretizza nella tabella tecnica valutativa sottostante, nella quale ordinatamente sono stati indicati i principali elementi identificativi ed estimativi dei beni pignorati.

**Tabella 2. Stima dei beni pignorati**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	DESCRIZIONE	PIANO	Superficie commerciale	Vu (€)	Vtot (€)
P.lla 49 subalterno 3 (graffata alla p.lla 132) e p.lla 49 subalterno 4 (graffata alla p.lla 133)	Appartamento*	P. secondo	92,00	600,00	55.200,00
P.lla 49 subalterno 3 (graffata alla p.lla 132) e p.lla 49 subalterno 4 (graffata alla p.lla 133)	Terrazzo	P. secondo	1,00	600,00	600,00
P.lla 12 subalterno 3	Fondo	P.Terra	4,00	600,00	2.400,00
<b>TOTALE</b>					<b>58.200,00</b>

In conclusione il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà sulle unità immobiliari pignorate è risultato pari ad € 58.200,00, dal quale si dovrà detrarre il costo stimato per la separazione dell'area comune annessa alle unità immobiliari pignorate e pari ad € 1.000,00.

Si avrà pertanto un valore stimato della piena proprietà dell'appartamento pari ad € 57.200,00.



Allo stato, data la trascrizione del pignoramento ai soli Sig. ██████████  
██████████ e dunque per la sola quota di proprietà pervenuta agli stessi in morte della  
Sig.ra ██████████, considerando la rinuncia all'eredità in morte del Sig. ██████████  
██████████ presentata dagli Stessi, si opera la valutazione dei soli diritti pari ai 2/3  
della piena proprietà, come disposto dal GE.

**In definitiva il valore da inserire nel bando di vendita risulterà pari, per i 2/3  
della piena proprietà, ad euro € 38.100,00 (arrotondato).**

## **6) FORMAZIONE DEI LOTTI, BANDO DI VENDITA E VERIFICA PRELIMINARE DI COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE:**

### **Premessa**

Dal punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover mantenere  
accorpati in un unico lotto gli immobili pignorati, poiché allo stato risultano  
identificati urbanisticamente ed impiantisticamente come un'unica unità abitativa,  
benché risultante dalla fusione di due distinti subalterni catastali.

A tal proposito si ritiene utile precisare che, di fatto, **le suddivisione catastale in  
due subalterni**, come da atti di provenienza, **risalirebbe ad epoca remota e  
pertanto, a parere dello scrivente, risulterebbe, ad oggi, totalmente inadeguata  
alle ordinarie esigenze del vivere moderno. A titolo esemplificativo si veda  
come, nella originaria suddivisione catastale, il servizio igienico risulta  
rappresentato esternamente rispetto all'unità abitativa e, peraltro, di uso  
comune, come consuetudine propria di svariati decenni orsono e non certo  
adeguato alle attuali esigenze abitative.** Si veda inoltre come il subalterno  
catastale di dimensioni inferiori (p.lla 49 sub.4 graffata alla p.lla 133) ne risulti



sprovvisto, tanto da non poter essere neppure classificabile, ad oggi, come unità ad uso abitativo, pur trovandosi al secondo piano e non potendo pertanto supplire pienamente ad altre esigenze (es. magazzino) in quanto non agevolmente accessibile (essendo l'immobile principale sprovvisto di ascensore o di qualsiasi altra agevolazione all'accesso).

Si ritiene pertanto corretto considerare l'unità abitativa residenziale pignorata, ai fini della maggior appetibilità commerciale e quindi della vendita, come un'unica unità immobiliare, come riscontrato all'accesso in loco e conformemente ai titoli urbanistici acquisiti.

Infine dal punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di dover mantenere accorpati, in un unico lotto, anche le unità immobiliari pertinenziali pignorate: di fatto il fondo e la rata di terreno vengono, per la loro natura e fruibilità oltre che esigua consistenza unitaria, ritenuti strettamente legati all'immobile principale, ai fini di una maggiore appetibilità commerciale dello stesso.

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

### LOTTO UNICO

**Diritti di 2/3 della piena proprietà su appartamento posto al secondo piano di edificio di maggiori dimensioni, con fondo e rate di terreno ubicati in Perugia, Località Tavernacce, con accesso dal civico n.381 della Strada Tiberina Nord spettanti per 1/3 ciascuno ai Sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED], nato a Perugia il [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. L'appartamento, al quale si**



giunge da scale e corridoio condominiale con accesso da ala opposta dell'edificato risulta composto da: soggiorno, cucina, bagno ed antibagno, tre camere e terrazzo. L'appartamento presenta difformità catastali ed urbanistiche relative alla ripartizione interna degli spazi e destinazioni d'uso e risulta sprovvisto di dichiarazione di abitabilità/abitabilità; e' comprensivo di un' area adibita a ripostiglio che risulta non conforme alla delimitazione catastale della proprietà: trattandosi di area di uso comune andrà ripristinato lo stato e la consistenza in proprietà originaria. Il tutto risulta in mediocre stato conservativo e da ristrutturare. Completano l'immobile un fondo posto al piano terra ed una piccola rata di terreno sulla quale sono stati edificati degli annessi non assentiti urbanisticamente. Il tutto è identificato catastalmente come di seguito: l'immobile ad uso residenziale risulta dall'accorpamento di due unità immobiliari catastalmente distinte, censite al Fg. 39 del C.F. del Comune di Perugia alla particella 49 subalterno 3 graffata alla particella 132, categoria A/4, classe 2 consistenza catastale 4,5 vani, sup. catastale 78 mq, rendita 167,33 euro; alla particella 49 subalterno 4 graffata alla particella 133, categoria A/4, classe 3, consistenza catastale 1,5 vani, sup. catastale 15 mq, rendita 65,07 euro. Il fondo al piano terra è censito al C.F. al Fg.39 del Comune di Perugia, alla particella 12 subalterno 3, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, sup.cat. 12 mq, rendita € 12,91. Le rate di terreno, come sopra identificate al C.F. al Fg. 39 alle particelle 132 e 133 graffate rispettivamente alla particella 49 sub. 3 e 49 sub. 4, risultano censite altresì al C.T. al Foglio 39 del Comune di Perugia alle particelle 146 qualità seminativo classe 2, superficie cat. 40 mq, R.D. 0,28 euro, R.A. 0,22 e 147 qualità seminativo classe 2,



superficie cat. 40 mq, R.D. 0,28 euro, R.A. 0,22. Attualmente libero, sebbene risultante documentalmente residenza di uno degli esecutati, confina con aree comuni, ██████████ s.a. Valore: € 38.100,00.

#### **Verifica preliminare della comoda divisibilità**

Fatto salvo quanto riportato in premessa al presente capitolo, circa il parere tecnico sulla comoda divisibilità dell'appartamento pignorato e beni pertinenziali, richiesto del quesito, si prendono in considerazione i principali aspetti che condizionano il giudizio di comoda divisibilità o meno, riportati a seguire:

- a) **possibilità di formare quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento con mantenimento della funzionalità che aveva il tutto;**
- b) **opere e costi necessari per l'ottenimento delle porzioni dotate di autonomo e libero godimento non complesse e con costi connessi con dette opere non rilevanti se rapportati al valore dei beni stessi;**
- c) **deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero;**
- d) **alterazione della destinazione d'uso iniziale ed ordinaria,** la divisione non dovrebbe incidere sull'originaria destinazione del bene, ma ne deve mantenere quanto più possibile la usuale tipologia ed utilizzazione;
- e) **conguagli:** l'assegnazione delle porzioni formate non deve generare l'insorgenza di conguagli onerosi, se rapportati al valore della quota.
- f) **insorgenza di servitù:** la divisione non dovrebbe determinare l'insorgenza di servitù e limitazioni eccessivamente gravose;
- g) **omogeneità delle quote:** ciascun dividente si dovrebbe vedere le porzioni omogenee di spettanza, formate con le stesse categorie e tipologie di beni.



Esaminando i suddetti punti si evidenzia quanto segue, a partire dal punto c, per logica consequenziale:

**c) presenza di deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero:**

Sarebbe necessario frazionare in due unità, di cui una corrispondente ai 2/3 in valore della piena proprietà (quota pignorata) e l'altra corrispondente al restante 1/3 della piena proprietà, l'appartamento oggetto di stima, ma è chiaro che tale unità immobiliare, nella sua configurazione odierna, abbia una conformazione ed organizzazione degli spazi tale da non rendere tecnicamente agevole e commercialmente valida una suddivisione in due lotti. Inoltre è chiaro che nei due lotti che dovrebbero risultare da una qualunque ipotetica divisione nelle quote sopra riportate, si riduce notevolmente la possibilità di disporre agevolmente delle dotazioni ed impianti unitari presenti nell'appartamento, per quanto questi siano ad oggi non totalmente fruibili (es. assenza di radiatori). In sintesi, dunque, l'effetto immediato di una divisione sarebbe **un inevitabile deprezzamento delle singole quote rispetto all'intero poiché si andrebbe dividere quello che è, ad oggi, un complesso unitario sia dal punto di vista funzionale che tipologico.**

Pertanto, in relazione a tale aspetto, il bene non risulta "comodamente divisibile".

**d) Alterazione della destinazione d'uso iniziale ed ordinaria.**

A tal proposito è chiaro che una suddivisione in due unità dell'unico cespite oggetto di perizia, **determini una profonda ed irreversibile alterazione della tipologia immobiliare oggi esistente che rappresenta, in termini**



**dimensionali, quella tipica della zona circostante.** Allo stesso modo pur volendo attribuire tali dotazioni minime ad uno solo dei due cespiti risultanti con la creazione di un nuovo angolo cottura e lo spostamento di uno dei servizi igienici, **la condizione di rilevante contrazione degli spazi che si verrebbe a generare, penalizzerebbe anche la condizione di ordinarietà relativa alla tipologia d'uso.** Entrambi i cespiti risultanti, pertanto, sarebbero soggetti ad un forte indebolimento della rispondenza al concetto di ordinarietà. Si ribadisce inoltre che, con una eventuale ripartizione, **la porzione frazionata di minori dimensioni che ne risulterebbe, potrebbe addirittura perdere del tutto la sua destinazione ad uso abitativo, non solo per carenza effettiva di spazi ma anche per dotazioni insufficienti.**

Anche in merito a tale aspetto, dunque, si può affermare con sufficiente oggettività e certezza che il bene oggetto di divisione non risulta comodamente divisibile.

#### **f) Insorgenza di servitù.**

La divisione dell'unità in oggetto darebbe origine per forza di cose a servitù tra i lotti formati. Di fatto, come enunciato al precedente punto, una suddivisione dell'appartamento in due lotti comporterebbe, inevitabilmente, l'insorgenza o di un cespite totalmente sprovvisto delle dotazioni minime atte a garantirne un'agevole utilizzo ai fini abitativi, oppure di due cespiti parzialmente sprovvisti di tali dotazioni. Come *condicio sine qua non* alla base dell'esistenza di due nuovi lotti utilizzabili ai fini abitativi dunque vi è, irrimediabilmente, l'insorgenza di servitù. Di fatto, dunque, **o uno o entrambi i lotti** (questo a seconda di che tipo di divisione si voglia ipotizzare) **saranno caratterizzati da**



**servitù di attraversamento derivanti dalla predisposizione di condutture per l'allaccio e lo scarico di acque bianche ed acque nere, ciò al fine di creare ad esempio un nuovo angolo cottura ed eventualmente spostare uno dei servizi igienici, ammesso che si abbiano a disposizione gli spazi minimi necessari.**

In merito a tale aspetto, dunque, si può affermare con sufficiente oggettività e certezza che qualsiasi tipo di divisione si voglia ipotizzare si avrà, comunque, l'insorgenza di servitù che potrebbero anche rivelarsi gravose e limitanti, facendo ritenere che il bene oggetto di divisione non risulti comodamente divisibile.

**g) Omogeneità delle quote.**

**La creazione di due lotti secondo le suddette quote, con riferimento alla consistenza, a partire dall'appartamento in oggetto comporterebbe, di fatto, per qualsiasi ipotesi divisionale, uno squilibrio relativo alla ripartizione dei servizi.**

Di fatto, nell'ottica di suddivisione degli impianti già esistenti, in qualunque caso sarebbe impossibile ripartire la presenza di dotazioni minimali che ne consentono un utilizzo autonomo e continuativo (ad es. il servizio igienico, andrebbe spostato e un nuovo angolo cottura creato ex novo). Pur volendo considerare per assurdo, esulando da quanto enunciato in precedenza, un'ipotesi per la quale sia possibile suddividere secondo le predette quote, l'effetto sarebbe l'insorgenza di un'entità immobiliare ad uso non abitativo che, con l'ubicazione dell'appartamento in oggetto avrebbe la sola utilità di magazzino. A questo punto però la perdita di valore unitario e dunque del valore totale della nuda proprietà sarebbe ingente ed



in disaccordo con il principio stesso della comoda divisibilità (vedi punti precedenti).

**A ciò si aggiunge che il fondo e la rata di terreno in dotazione all'appartamento, di per sè esigue come dotazioni pertinenziali, dovrebbero essere attribuiti, per forza di cose ad una delle due unità immobiliari risultanti.**

Fatte le premesse sopra riportate in ordine logico si evidenziano i seguenti aspetti rilevanti circa gli aspetti precedentemente omessi:

**a) possibilità di ottenere singole quote suscettibili di autonomo e libero godimento: viene a decadere il requisito del mantenimento, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva il cespite nella sua interezza. Per raggiungere tali fini si deve intervenire con ingenti costi per opere di manutenzione straordinaria che integrino le dotazioni minimali proprie dell'uso abitativo (peraltro già in mediocre stato) ad una delle due unità risultanti che di fatto ne sarebbe completamente sprovvista. Si rimanda dunque, in questo caso, alla voce b) opere e costi necessari per l'ottenimento di porzioni dotate di autonomo e libero godimento: opere necessarie per l'ottenimento delle porzioni da assegnare ai condividenti che non risultino complesse e costi connessi con dette opere non rilevanti se rapportati al valore dei beni stessi che, non sussistendo le condizioni al precedente requisito a) risulta intuitivamente ed immediatamente conseguente e sostitutivo di tale punto ai fini dell'attribuzione del giudizio di comoda divisibilità. Come intuibile le spese da sostenere per ottenere due unità immobiliari sono esageratamente onerose rispetto al valore delle subunità**



che ne deriverebbero, le quali, come detto in precedenza, sarebbero caratterizzate da una superficie calpestabile esigua ed avrebbero già perso gran parte del loro valore a causa delle caratteristiche inferiori alle condizioni di ordinarietà della zona, intese quelle di ordinari appartamenti unifamiliari con consistenza media assimilabile a quella dell'appartamento allo stato attuale. Proprio in virtù degli ingenti costi da sostenere per le predette opere viene a decadere definitivamente qualsiasi ipotesi divisionale.

**Gli aspetti sinora analizzati, a parere dello scrivente, sono più che sufficienti a giustificare un giudizio di “non comoda divisibilità del bene in oggetto”. A tal proposito non si ritiene dunque opportuno né dare seguito alla suddetta ipotesi divisionale né procedere alla valutazione di eventuali conguagli (punto e).**

Si allega pertanto bozza di ordinanza di divisione (**Allegato n.18. Bozza di ordinanza di divisione**)

#### **6) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

Si riportano a seguire le principali problematiche emerse a carico dei beni pignorati:

a) Si ribadiscono le difformità catastali ed urbanistiche, sia accertate in atti che in loco, trattate ampiamente al precedente capitolo 4 e l'assenza di agibilità successiva agli interventi edilizi citati allo stesso capitolo.



- b) Si sottolinea nuovamente, inoltre, come all'unità immobiliare abitativa censita al C.F. alla particella 49 sub. 4 graffata alla particella 133, risulti annessa impropriamente ed in difformità alla rappresentazione grafica catastale un' area di uso comune, che andrebbe separata con specifiche opere il cui importo è stato stimato al capitolo 4.
- c) Si specifica che per le rate di terreno non esiste allineamento tra l'identificazione al Catasto Fabbricati e quella al Catasto Terreni. In particolare, come sopra anticipato, le particelle indicate da pignoramento come la 132 e la 133 al C.F. risultano corrispondenti alle particelle 146 e 147 al C.T., catastalmente erroneamente intestate, come indicato al capitolo 4.
- d) Si evidenzia inoltre l'assenza di qualunque titolo autorizzativo relativo agli annessi non inseriti in mappa ed edificati sulle suddette rate di terreno pertinenti unitamente all' incertezza nella materializzazione dei confini in loco delle stesse rate.
- e) Si ribadisce che nell'atto di acquisto a rogito Notaio Dr. Pettinacci Notaio Dr. Pettinacci del 13 gennaio 1994 repertorio 113149, trascritto al n. di r.p. 2334 e al n. di r.g. 3234, con cui parte dei beni sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED] non viene riportata la particella pignorata 132, attualmente graffata alla particella 49 subalterno 3, presente invece sia nella antecedente provenienza successiva in morte del Sig. [REDACTED] (con la quale la stessa era pervenuta al Sig. [REDACTED]) che nel precedente atto di provenienza a rogito Notaio Dr. Antonioni del 4 maggio 1960 repertorio 27412/1300 trascritto al n. 3751 di r.p. dell'ex Conservatoria dei Registri immobiliari.



Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione al Legale del Creditore procedente via Pec ed agli Esecutati via mail ordinaria (**Allegato n. 19. Attestazione avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li, 08/10/2017

Allegati n. 19

e servizio fotografico illustrativo

a parte: Ordinanza di Vendita e, solo in forma cartacea, tavole degli elaborati progettuali acquisiti.

Il C.T.U.

Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli

