

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Procedura Esecutiva n. 39/2017 R.G.Es.

promossa da:

[REDACTED]

Avv. Antonio Coaccioli

contro

[REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa Rosa Lavanga,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli, è stato nominato perito stimatore nella procedura esecutiva in oggetto con provvedimento del 21/06/2019, in sostituzione del Geom. Ferrero Rossi, rinunziatario, il quale era succeduto al precedente CTU Geom. Gabriele Sorci, sostituito in occasione dell'udienza del 20/03/2019.

L'incarico ricevuto dallo scrivente è quello già assegnato al primo CTU con nomina del 27/07/2017 e successivo giuramento del 3/11/2017, qui di seguito riepilogato:

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

1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza

delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

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

4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con

indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad 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) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

13) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di 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 quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

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

16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

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

VERIFICHE PRELIMINARI

Innanzitutto è stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2 e 599 co. 2.

La procedura è stata iscritta a ruolo in data 30/01/2017, 19 giorni dopo la notifica

dell'atto di pignoramento immobiliare (notificato a mani il 11/01/2017).

In merito alla completezza dell'iscrizione a ruolo, ai sensi dell'art. 557 c.p.c., alla nota di iscrizione a ruolo sono stati allegati: copia conforme dell'atto di pignoramento, contratto di finanziamento, precetto, procura alle liti. Il titolo esecutivo è rappresentato dal contratto di finanziamento. In data 23/02/2017 è stata depositata l'istanza di vendita. In data 18/04/2017 è stata depositata la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.

La documentazione di cui all'art. 567 co. 2 è stata depositata con nota del 18/04/2018, quindi correttamente entro i 60 giorni dalla istanza di vendita e comprende la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dr. Giuseppe Brunelli.

Per quanto riguarda l'art. 498 co. 2 l'avviso ai creditori iscritti nella procedura, ovvero Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana nonché Equitalia Centro S.p.a. è stato depositato in data 12/06/2017.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, assunto l'incarico, ha iniziato le operazioni peritali con lo studio del fascicolo della procedura esecutiva, verificando la natura e destinazione dei beni; la documentazione catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo è rappresentata da certificazione notarile, redatta dal Notaio Dr. Giuseppe Brunelli, datata 04/04/2017.

Gli ulteriori documenti utili (estratto di mappa, visure e planimetrie catastali) sono stati acquisiti successivamente dallo scrivente.

Ai fini della verifica della provenienza immobiliare e della conformità edilizia dei beni stessi, lo scrivente ha preso visione dei seguenti atti:

- atto di divisione Notaio Dr. Filippo Duranti, rep. 40.400/10.444 del 22/03/2001, trascritto a Perugia il 30/03/2001 al n. 5.043 di formalità (**All. n. 1 - copia atto**

Notaio Dr. Duranti rep. 40.400/10.444).

- scrittura privata autenticata Notaio Dr. Marco Galletti rep. 23559/7036 del 5/10/2007, atto trascritto a Perugia ai numeri 18.750 e 18.751 di formalità in data 10/10/2007.
- scrittura privata autenticata Notaio Dr. Marco Galletti rep. 24097 e 24141/7446 del 28/01/2008, atto di rettifica trascritto a Perugia al n. 1.949 di formalità il 1/02/2008, con il quale sono stati trattati (non senza imprecisioni) i diritti di proprietà sulla particella n. 846 del foglio n. 89 del C.T. del Comune di Perugia.
- scrittura privata autenticata Notaio Dr. Marco Galletti rep. 24416/7636 del 18/03/2008, atto di rettifica trascritto a Perugia al n. 5.463 di formalità il 28/03/2008, con il quale sono stati trattati (anche in questo caso non senza imprecisioni) i diritti di proprietà sulla particella n. 846 del foglio n. 89 del C.T. del Comune di Perugia.

Dalla lettura degli atti di cui sopra sono stati ricavati i riferimenti ai titoli abilitativi edilizi che hanno riguardato i beni, utilizzando i quali lo scrivente ha compilato la richiesta di accesso agli atti, depositata al Comune di Perugia in data 20/08/2019 (**All. n. 2 - richiesta di accesso agli atti**).

A causa delle problematiche di gestione dell'Ufficio stesso e dei lunghi tempi connessi con il recupero dei fascicoli dagli archivi esterni la visione dei documenti e l'estrazione delle copie si è completata solo alla metà del mese di dicembre u.s.

Nel frattempo era tuttavia già stato effettuato il sopralluogo ai beni, svoltosi in data 9 novembre 2019, previa convocazione degli Esecutati a mezzo lettera raccomandata ed avviso ai Creditori a mezzo pec (**All. n. 3 - comunicazione convocazione per inizio o.p.**).

In tale occasione, alla presenza dell'Esecutato Sig. XXXXXXXXXX, si era

proceduto alla verifica della consistenza, stato e caratteristiche dei beni sottoposti a pignoramento.

Durante le operazioni peritali sono state svolte le seguenti ulteriori attività:

- verifica dello stato di avanzamento della controversia n. 3283/2009, che riguarda anche i beni sottoposti a pignoramento, mediante colloqui con i Legali; la CTU redatta nell'ambito del procedimento civile di cui sopra era già stata fornita dal Legale del Sig. ██████████, Avv. Ottaviano Soriani, al precedente CTU Geom. Sorci e da Questi depositata nel procedimento con comunicazione del 19/11/2018. Viene comunque anche allegata alla presente per comodità di consultazione e completezza di informazioni (**All. n. 4 - copia CTU nella causa civile n. 3283/2009**).
- richiesta di informazioni e chiarimenti al Notaio Dr. Marco Galletti, in riferimento ai contenuti degli atti di rettifica del gennaio - marzo 2008, il tutto a mezzo mail. Di quanto emerso ed approfondito si dirà in seguito.

Infine,

- presa visione dello stato dei beni;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico - estimativo;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico degli Esecutati;
- acquisita tutta la documentazione tecnica e le informazioni ritenute utili;

lo scrivente riassume il lavoro svolto 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:

All'attualità ed al momento della notifica del pignoramento, risalente al gennaio 2017, i beni risultavano di proprietà di:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per i diritti di 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà.
- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]E, in ragione di 1/3 di usufrutto.

La proprietà dei beni nel ventennio ha subito i seguenti passaggi:

- **dall'anno 1997 fino al 22 marzo 2001** i beni oggetto di pignoramento erano di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]i, nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED] in ragione di 3/9, [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED] in ragione di 2/9, [REDACTED] in ragione di 2/9 e [REDACTED] in ragione dei restanti 2/9 della piena proprietà. Ciò in forza di successione per morte del Sig. [REDACTED], registrata a Perugia il 12/11/1997 (den. n. 40 vol. 905) e trascritta a Perugia il 7/02/2000 al n. 1791 di formalità.
- **dal 22 marzo 2001 fino al 5 ottobre 2007** alcune porzioni oggetto di pignoramento (in particolare l'unità immobiliare di cui la particella n. 766 sub. 4, l'annesso di cui la particella n. 529 e le rate di terreno di cui le particelle n. 845 e 847) erano già di proprietà del Sig. [REDACTED] come sopra generalizzato in ragione dei diritti di 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà, nonché della Sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzata per il diritto di 1/3 dell'usufrutto vitalizio; altro bene oggetto di pignoramento (in

particolare l'unità immobiliare di cui la particella n. 766 sub 6 (già sub. 5)) era di proprietà della Sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzata per i diritti di 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà, nonché della Sig.ra [REDACTED], come sopra generalizzata per il diritto di 1/3 dell'usufrutto vitalizio; altro bene oggetto di pignoramento (ovvero la rata di terreno di cui la particella n. 918, ex 848) era di proprietà delle Sig.re [REDACTED] e [REDACTED], come sopra generalizzate, per i diritti della piena proprietà pari a 2/6 ciascuna oltre ai diritti di nuda proprietà pari ad 1/6 ciascuna, con diritto di usufrutto vitalizio pari a 2/6 spettante alla Sig.ra [REDACTED]. Il tutto in forza di atto di donazione e divisione Notaio Dr. Filippo Duranti rep. 40.400/10.444 del 22/03/2001, trascritto a Perugia il 30/03/2001 ai nn. 5042, 5043 e 5044 di formalità.

- **dal 5 ottobre 2007 ad oggi** anche i restanti beni sottoposti a pignoramento sono di proprietà degli Esecutati Sig.ri [REDACTED] (il primo per il diritto di piena proprietà su 2/3 e nuda proprietà su 1/3 e la seconda per il diritto di usufrutto vitalizio di 1/3), come sopra generalizzati, in forza di scrittura privata di compravendita, con sottoscrizione autenticata dal Notaio Dr. Marco Galletti rep. 23559/7036 del 5/10/2007, trascritta a Perugia il 10/10/2007 ai nn. 18750 e 18751, come rettificata dalle scritture private di rettifica, con sottoscrizione autenticata, Notaio Dr. Marco Galletti rep. 24097 e 24141/7446 del 18 e 28/01/2008 e rep. 24416/7636 del 18/03/2008, trascritto a Perugia rispettivamente il 1/02/2008 al n. 1949 di formalità ed il 28/03/2008 al n. 5463 di formalità.

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico degli Esecutati,

relativamente ai beni pignorati, **al 21/01/2020 NON sono state riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli, oltre quelle già riportate nella certificazione in atti**, qui di seguito riepilogate (**All. n. 5 – ispezioni in aggiornamento**):

- **[REDACTED]**o:

Trascrizioni contro:

- **n. 3.083 del 21 febbraio 2017:** verbale di pignoramento immobili a favore di Italfondario S.p.a., quale mandataria con rappresentanza della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. Riguarda tutti i beni oggetto della presente relazione estimativa.

Iscrizioni contro:

- **n. 9.066 del 10 ottobre 2007:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, in favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a., per € 258.000,00, a garanzia di mutuo fondiario di € 172.000,00, gravante su tutti i beni sottoposti a pignoramento.
- **n. 245 del 30 gennaio 2013:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, in favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a., per € 104.000,00, a garanzia di mutuo fondiario di € 52.000,00, gravante su tutti i beni sottoposti a pignoramento.
- **n. 1.272 del 5 maggio 2015:** ipoteca legale a favore di Equitalia Centro S.p.a. a carico del Sig. Bianchini Diego per € 329.389,56, di cui € 164.694,78 per capitale. Colpisce tutti i beni pignorati, limitatamente ai diritti spettanti al Sig.

[REDACTED].

- **[REDACTED]**:

Trascrizioni contro:

- **n. 3.083 del 21 febbraio 2017:** verbale di pignoramento immobili a favore di Italfondario S.p.a., quale mandataria con rappresentanza della Banca Popolare di Spoleto S.p.a. Riguarda tutti i beni oggetto della presente relazione estimativa.

Iscrizioni contro:

- **n. 9.066 del 10 ottobre 2007:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, in favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana S.p.a., per € 258.000,00, a garanzia di mutuo fondiario di € 172.000,00, gravante su tutti i beni sottoposti a pignoramento.
- **n. 245 del 30 gennaio 2013:** ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, in favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.a., per € 104.000,00, a garanzia di mutuo fondiario di € 52.000,00, gravante su tutti i beni sottoposti a pignoramento.

A seguito di aggiudicazione ad asta giudiziaria verranno cancellate tutte le formalità pregiudizievoli sopra elencate.

Resta invece a carico di uno dei beni pignorati - ed in particolare della particella n. 847 - **la servitù reale e perpetua di passaggio** in favore delle particelle n. 846 ed 848 (oggi particella n. 918) in modo da metterle in comunicazione; detta servitù, nascente dall'atto Notaio Dr. Filippo Duranti rep. 40.400/10.444 del 22/03/2001, è stata trascritta al n. 5044 di formalità in data 30/03/2001 (si veda a tal proposito la copia dell'atto già allegata - allegato n. 1).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

PIGNORATI :

Il pignoramento ha riguardato porzioni immobiliari ad uso abitativo, facenti parte di palazzina di maggiori dimensioni, oltre a rate di terreno circostanti, con entrostante annesso rurale, il tutto sito in Comune di Perugia, Frazione Colle Umberto, via Capannacce (**All. n. 6 - estratto di mappa**).

I beni risultano attualmente così censiti:

Catasto Fabbricati:

foglio	particella	sub.	categoria	cons.	sup. catastale	rendita
89	766	4	A/2	6,5 vani	121 mq	€ 419,62
89	766	6	A/2	5,5 vani	116 mq	€ 355,06
89	529	-	C/2	33 mq	39 mq	€ 51,13

Spettano alle porzioni abitative di cui sopra (sub. 4 e 6 della part. n. 766) i diritti pro quota sui beni comuni non censibili (corrispondenti a vano scale e corte scoperta circostante la porzione di edificio) identificati con il sub. 1 della particella n. 766 del foglio n. 89.

La palazzina di cui la particella n. 766 comprende ulteriori due unità immobiliari, corrispondenti ai sub. n. 2 e 3, entrambe al piano terra, di proprietà di terzi, estraneae alla procedura esecutiva.

Catasto Terreni:

foglio	particella	qualità	classe	sup. catastale	R.D.	R.A.
89	529	ente urbano	-	39 mq	-	-
89	845	sem. arborato	2	1.830 mq	€ 12,76	€ 9,92
89	847	sem. arborato	2	266 mq	€ 1,85	€ 1,44
89	918	sem. arborato	2	1.280 mq	€ 8,92	€ 6,94

Trattando dei beni censiti al Catasto Terreni occorre segnalare la problematica

relativa alla **particella n. 846 del foglio n. 89**, attualmente censita come "*seminativo arborato*" di classe 2, con superficie catastale pari a mq 735, catastalmente - ed erroneamente - intestata al solo Bianchini Diego per i diritti di 2/3 della piena proprietà.

Orbene detta particella in occasione dell'atto di donazione e divisione risalente all'anno 2001 (vedi allegato n. 1) era stata trattata a tutti gli effetti come "corte comune"; si vedano a tal proposito le pagine 3, 5, 6, 7, nonché le relative note di trascrizione n. 5042 e 5043 di formalità.

Le volontà delle parti, ripetutamente riportata e descritta nell'atto di cui sopra, era pertanto ben chiara ed evidente: la particella n. 846, unitamente al subalterno 1 della particella n. 766 (corrispondente al vano scale ed alla rata scoperta circostante l'edificio di cui la particella n. 766), andava considerata come "corte comune", da associare pro quota a tutte le unità immobiliari costituenti la palazzina di cui la particella n. 766.

Per tale motivo nelle note di trascrizione per la rata di cui la particella n. 846 venne indicata la natura "E", cioè ente comune, omettendo di indicare le quote di proprietà trasferite con l'atto di donazione-divisione.

Stando a tale impostazione la natura catastale della particella n. 846 doveva essere mutata in "corte" o "bene comune non censibile", eliminando le indicazioni relative alla ditta catastale ed alle quote di proprietà spettanti a ciascuno dei Comproprietari della porzioni edificate facenti parte del fabbricato di cui la particella n. 766.

Così non è avvenuto e, sulla base del fatto che la particella risultava ancora censita al Catasto Terreni, con propria ditta catastale, un altro Notaio, dopo essersi trovato ad autenticare una scrittura privata con cui nel 2007 venivano trasferiti diritti di proprietà su una delle porzioni abitative rientranti nella particella n. 766 predetta

(unità al piano secondo sottotetto di cui al sub. 5, oggi sub. 6), benché fossero a parere dello scrivente ben chiari ed esaustivi i contenuti e le volontà dell'atto dell'anno 2001, si è sentito costretto, nel 2008 e quindi a posteriori, a far sottoscrivere alle due sorelle dell'odierno Esecutato due distinte scritture private autenticate, in rettifica all'atto del 2007 di cui sopra, con le quali ha fatto precisare che si dovevano intendere come trasferiti anche i diritti di comproprietà pari a 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà sulla predetta "corte" di cui la particella n. 846 (**All. n. 7 - note di trascrizione n. 1949/2008 e 5463/2008 - scritture private di rettifica**).

Ne è derivata, ovviamente, una apposizione di riserva in visura per "*atti passaggi intermedi non esistenti*" perché la quota di diritto indicata dal Notaio non era mai stata acquisita dalla Venditrice Sig.ra [REDACTED] (né tantomeno dall'altra sorella Sig.ra [REDACTED]), come d'altra parte ben desumibile dalla visura catastale storica della stessa particella n. 846.

A parere dello scrivente la Venditrice poteva essere semplicemente considerata come comproprietaria pro quota di una corte comune; diversamente, al massimo, poteva essere considerata proprietaria di diritti pari a 2/9 della piena proprietà ed un ulteriore 1/9 di nuda proprietà.

Ne è peraltro derivata anche una ditta catastale attuale incompleta, che indica solo parte dei diritti di proprietà sul bene.

Il Notaio a seguito di richiesta inviata dallo scrivente ha precisato che l'identificazione come ente comune ("E") della particella n. 846 nell'atto del 2001 è da ritenere non corretta poiché la predetta particella è tuttora accatastata al C.T. (?) Pertanto ha chiarito che, con le scritture private in rettifica, è stata inserita la particella n. 846 come corte comune (quale è) e sono state indicate le quote di

comproprietà allineandole a quelle del suddetto atto di divisione.

A modesto parere dello scrivente persistono le problematiche sopra rilevate e non risultano esaustive né convincenti le spiegazioni fornite dal Notaio.

Si rimette alla S.V. ogni decisione in merito alle questioni legate alla particella n. 846, come verrà ricordato anche nel prosieguo della relazione.

Si precisa infatti che, ai fini della vendita giudiziaria, detta particella, considerandone con ogni probabilità la natura di "ente comune", alla stregua del sub. 1 della particella n. 766, NON è stata indicata nell'atto di pignoramento.

Se fosse da non considerare quale corte comune e bene comune non censibile, occorrerebbe concludere che si tratta di bene non pignorato e quindi escluderlo dalla vendita giudiziaria, creando di conseguenza delle problematiche a carico della futura appetibilità e fruibilità dei beni, visto che detta particella n. 846 rappresenta, a tutti gli effetti, un'area di uso comune, utilizzata per il transito verso valle e destinata in parte ad orto, giardino ed area di installazione del serbatoio interrato del GPL.

Tali aspetti verranno fatti oggetto di specifica comunicazione-istanza, affinché possano essere chiariti in udienza; nel frattempo si ritiene opportuno inserire nella vendita i diritti pro quota sull'area di cui la particella n. 846, in accordo con i contenuti e le previsioni dell'atto di donazione e divisione del 2001.

A complemento descrittivo si allegano le visure catastali attuali (**All. n. 8 – visure catastali C.F. e C.T.**).

L'intestazione catastale attuale delle porzioni immobiliari pignorate appare conforme agli effettivi diritti di proprietà, fatta salva una imprecisione nella ditta catastale riportata per le particelle n. 845 e 847, ove insieme alla presenza di un diritto di usufrutto in ragione di 1/3 si indica nel contempo un diritto di piena

proprietà 1/1.

Si ricorda inoltre che è difforme ed incompleta la ditta catastale indicata per la particella n. 846, per la quale comunque valgono tutte le considerazioni riportate in precedenza.

Le porzioni a destinazione abitativa fanno parte di palazzina di maggiori dimensioni, suddivisa in due porzioni pressoché simmetriche, edificata all'inizio degli anni '70 del secolo scorso.

L'edificio ha struttura in muratura intonacata, con solai in laterocemento e copertura a capanna, integrata con piccole falde alle estremità delle due porzioni simmetriche.

L'accesso alla palazzina avviene sia da monte che da valle, per le aperture presenti nel corpo scala centrale; le unità oggetto di pignoramento accedono in corrispondenza del civico 20.

L'unità di cui il subalterno 4 è disposta al primo piano e composta da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere, bagno e tre terrazzi.

E' attualmente abitata dall'Esecutata Sig.ra [REDACTED] e si presenta in mediocre stato manutentivo e conservativo, con dotazioni e finiture datate, ad eccezione del bagno, che, più ampio di quanto indicato in planimetria catastale, appare ristrutturato in epoca più recente (foto da n. 17 a n. 24). Per quanto è stato possibile verificare l'unità dispone di impianti generali autonomi e funzionanti.

L'approvvigionamento idrico è da acquedotto; il generatore termico, ubicato in cucina, è alimentato a GPL stoccato in serbatoio interrato esterno, nella rata di terreno di cui la particella n. 846. Gli infissi sono in legno con vetro camera ed avvolgibile esterno. L'altezza interna utile dei locali è pari a m 2,80 circa.

L'unità di cui il sub. 6, posta al piano secondo sottotetto, è composta da ampio

soggiorno, cucina, ripostiglio, piccolo disimpegno, due camere, due bagni e due piccoli terrazzi.

L'altezza interna dei locali è variabile da un minimo di m 2,00-2,20 ad un massimo di m 2,90-3,00 nella zona giorno, che dispone di controsoffittatura e coibentazione interna; varia invece da un minimo di m 2,00 ad un massimo di m 3,30 nella zona notte, ove non è stata realizzata la controsoffittatura interna.

L'unità si presenta in discreto stato conservativo e manutentivo, anche perché è stata sottoposta ad intervento di ristrutturazione in epoca più recente, a seguito dell'acquisto da parte dell'Esecutato, risalente al 2007 (foto da n. 28 a n. 36).

I bagni si presentano ben accessoriati e, in base a quanto dichiarato, gli impianti generali risultano autonomi e funzionanti; l'impianto di riscaldamento è alimentato a GPL stoccato in serbatoio esterno interno, ubicato all'interno della particella n. 846, a servizio anche dell'altra unità abitativa della palazzina.

L'unità è dotata di infissi esterni in PVC, con vetro camera e persiane esterne; è abitata dalla famiglia dell'Esecutato Sig. ██████████, composta anche dalla moglie e dal figlio.

In linea generale, pur non avendo potuto svolgere indagini approfondite e specialistiche, si può comunque far rilevare che la palazzina presenta, soprattutto in corrispondenza della parete portante longitudinale centrale e segnatamente nella zona prossima al vano scale, alcune fessurazioni che farebbero ipotizzare dissesti o piccoli cedimenti fondali.

L'Esecutato, interpellato in merito a tale circostanza, ha precisato che il fenomeno potrebbe essere imputabile al fatto che al momento della edificazione della palazzina, nella zona centrale, era presente un avvallamento poiché ivi si convogliavano le acque meteoriche degli appezzamenti sovrastanti; tale

avvallamento venne interrato e pertanto in quella zona potrebbero essersi poi verificati degli assestamenti o cedimenti del terreno di riporto.

Lo scrivente, lungi dal voler fornire indicazioni esaustive e definitive, si limita a far rilevare la problematica esistente e non può escludere che si renderanno in futuro opportune e necessarie opere di consolidamento, atte a contrastare e bloccare il cedimento.

Quanto all'annesso (foto da n. 37 a n.40), si tratta di manufatto in stato di fatiscenza, realizzato in più epoche e con materiali disomogenei, caratterizzato comunque da una qualità strutturale ed architettonica assai scadente. Ha copertura ad unica falda; viene utilizzato come ripostiglio e rimessa e presenta dotazioni minimali. L'altezza interna utile varia da un minimo di m 2,20 ad un massimo di m 2,50.

Le tre particelle n. 845, 847 e 918 vanno a formare un unico appezzamento, di forma pressoché triangolare allungata, collinare ma con pendenze poco accentuate, avente esposizione ovest-sudovest.

La porzione di appezzamento posta più a ridosso dell'edificio, comprendente al suo interno anche l'annesso di cui la particella n. 529 e corrispondente quasi perfettamente all'area di cui le particelle n. 845 e 847, risulta in parte utilizzata come piazzale di manovra e sosta, in parte come viabilità di accesso e transito, con fondo in massicciata, in minima parte come orto e giardino, per il resto come area incolta ed abbandonata, con stoccaggio di materiali di risulta, rottami, ingombranti, ecc. il tutto meglio visualizzabile nelle fotografie allegate (foto n 9, 10, 12).

La porzione di appezzamento posta più a valle, corrispondente di fatto all'area di cui la particella n. 918, in passato destinata a colture seminative, appare incolta ed in stato di completo abbandono, con infestazione diffusa di cespugli ed arbusti

spontanei.

A complemento descrittivo si rimanda al **servizio fotografico**, alle **planimetrie catastali attuali**, ed alle **foto aeree da Google earth e da forMaps (All. n. 9 - elaborato planimetrico, planimetrie catastali e foto aeree)**.

Per il calcolo delle consistenze delle porzioni edificate si è fatto riferimento alle planimetrie catastali, agli elaborati progettuali ed ai rilievi effettuati sul posto.

Riguardo alle **consistenze** si utilizza la superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011, utilizzati anche dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili si considerano:

- 100 % delle superfici calpestabili;
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono utilizzano i seguenti criteri di ponderazione:

- balconi 30 %.

Al fine di rendere omogenee per la stima le superficie rilevate, inoltre, si ritiene opportuno applicare ulteriori coefficienti, che tengono conto delle caratteristiche, fruibilità ed effettivo valore commerciale delle porzioni predette; in particolare, per i locali del sottotetto, si adotta un coefficiente di ragguaglio pari a 0,7 (e quindi, per le relative terrazze il coefficiente pari a 0,2).

Per quanto esposto, sono state calcolate le consistenze:

Unità abitativa al piano primo - part. 766 sub. 4:

particella	sub.	descrizione	superficie lorda	coeff.	Scv
766	4	unità abitativa al piano primo	112,70 mq	1	112,70 mq
766	4	terrazzi	16,72 mq	0,3	5,02 mq
TOTALE					117,72 mq

Unità abitativa al piano secondo sottotetto - part. 766 sub. 6:

particella	sub.	descrizione	superficie lorda	coeff.	Scv
766	4	unità abitativa, al secondo sottotetto	112,70 mq	0,7	78,89 mq
766	4	terrazzi	4,60 mq	0,2	0,92 mq
TOTALE					79,81 mq

Annesso rurale - part. 529:

particella	sub.	descrizione	superficie lorda	coeff.	Scv
529	-	annesso fatiscente	38,50 mq	1	38,50 mq
TOTALE					38,50 mq

Appezzamento di terreno agricolo:

Si considera, ai fini della stima, la superficie catastale delle particelle n. 845, 847 e 918, come desumibile dalle visure catastali e pari complessivamente a **mq 3.376**.

3) ACCERTAMENTI CONDOMINIALI E CAUSE IN CORSO:

Le unità a destinazione abitativa sottoposte a pignoramento fanno parte di palazzina di maggiori dimensioni in cui rientrano anche due ulteriori unità immobiliari, l'una a destinazione abitativa e l'altra a destinazione magazzino, di proprietà di terzi non eseguiti.

Vi sono evidentemente delle porzioni, coperte e scoperte, di proprietà ed uso comune, rappresentate dal vano scala, utilizzato anche dalle ulteriori unità immobiliari del corpo di fabbrica di cui la attigua particella n. 767 (sostanzialmente simmetrico rispetto a quello di cui la particella n. 766), e dallo spiazzo circostante, distribuito su tre lati, indistinto rispetto all'area posta a corredo dell'edificio di cui la particella n. 767 nonché rispetto all'area di cui la attigua particella n. 846, di cui si è già parlato in precedenza.

Si può comunque innanzitutto precisare che, in base alle informazioni acquisite, non risulta costituito un condominio e che pertanto non è nota l'incidenza delle quote di proprietà generale spettanti a ciascuna unità abitativa; non è pertanto neppure definita la quota di spettanza degli eventuali costi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, coperte e scoperte.

Riguardo poi all'effettiva estensione della rata scoperta di cui la particella n. 766, posta a corredo anche delle porzioni edificate sottoposte a pignoramento, occorre precisare che essa è oggetto di accertamento nell'ambito di giudizio civile tuttora in corso, nel quale è stata disposta e svolta una CTU, già allegata in copia (vedi allegato n. 4).

Al CTU Arch. Radi era stato chiesto di determinare l'esatta linea di confine tra le proprietà di parte attrice (██████████) e parte convenuta (██████████
██████████), specificando altresì se la scala all'interno del fabbricato fosse o meno nella proprietà del Sig. ██████████.

L'espletata CTU ha chiarito che: "*Il fabbricato plurifamiliare risulta traslato rispetto alla linea di mezzeria che lo divideva in parti uguali e simmetriche, verso il terreno di proprietà di ██████████o*". Ha precisato inoltre che: "*Dai sopralluoghi nelle zone interessare è emerso che non esistono termini di confine*

(cippi, picchetti, manufatti) atti a determinare una differente posizione della linea di confine e pertanto si può sostenere che nulla è cambiato rispetto a quella rilevata ed usata nei vecchi precedenti frazionamenti".

Riguardo poi alla proprietà del vano scale ha chiarito che: *"Una porzione del fabbricato di [REDACTED], distinto al N.C.E.U. part. 766 sub. 2, 3, 4, 6 e la scala, bene comune individuato con il sub. 1, ricadono nella proprietà di [REDACTED] distinta con la particella n. 767".*

Non essendo poi stato possibile raggiungere un accordo conciliativo in corso di causa il CTU concludeva consigliando quanto segue a tutti i tecnici, già coinvolti dalle parti: *"di redigere, a loro carico, un opportuno frazionamento dei terreni e delle porzioni di fabbricati ricadenti, per [REDACTED], parte attrice, al Catasto Terreni del Comune di Perugia, fg. 89 part.lle n. 767, 268, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Perugia, Fg. 89 part.lle 767, sub. 1-2-3-4-5, per [REDACTED], parti convenute, al Catasto Terreni del Comune di Perugia, Fg. 89 part.lle n. 766, 529, 845, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Perugia, Fg. 89, con part.lle 766, sub. 1-2-3-4-6, individuando fra l'altro, l'area ove dovrà essere iscritta la servitù di passaggio che possa favorire l'uso comune della scala".*

Pur rimandando per maggiori dettagli alla lettura della CTU (vedi allegato n. 4) e facendo presente che la causa è in attesa di sentenza, si può comunque precisare che è ormai stato accertato che la posizione del fabbricato così come inserito in mappa non corrisponde a quella effettiva, ma risulta traslata.

In conseguenza di ciò l'intero vano scale ed anche una piccola parte dei locali posti in adiacenza al vano scale stesso, nonché parte dell'annesso di cui la particella n. 529, risulterebbero ricadere all'interno dell'area di proprietà di [REDACTED].

4) VERIFICHE URBANISTICHE:

Edifici:

L'edificio di cui fanno parte le porzioni abitative è stato realizzato in forza di **Licenza di Costruzione n. 891 del 13/08/1971**, rilasciata ai Sig.ri [REDACTED], cui ha fatto seguito il rilascio della **Concessione a costruire n. 83911 del 17/02/1981** costituente variante al progetto di cui la licenza di costruzione dell'anno 1971.

Successivamente, con istanza n. 6377 del 30/04/1986 il Sig. [REDACTED] chiese il rilascio di concessione edilizia in sanatoria dichiarando di aver realizzato, nel 1981 ed in assenza di concessione edilizia, "due terrazze al piano soffitta di un edificio di civile abitazione" e "un manufatto ad uso fondo e magazzino" (quello di cui la attuale particella n. 529); in seguito è stata rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n. 11504 del 2/04/2002**. In detto titolo si trova l'ultimo stato autorizzato per l'annesso di cui la particella n. 529.

A partire dal 1996 i Comproprietari hanno poi provveduto a chiedere l'autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso dei locali del piano terra (estranei alla presente procedura) e del piano secondo sottotetto; dopo lungo iter si è giunti al rilascio del **Permesso di Costruire n. 1982 del 4/11/2003** per "*lavori di ristrutturazione edilizia di un edificio trifamiliare posto in Perugia Loc. Colle Umberto per cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto e terra a civile abitazione*".

Con il titolo abilitativo di cui sopra, di fatto, si ha l'ultimo e definitivo stato autorizzato per l'edificio principale in cui ricadono le porzioni oggetto di pignoramento.

Ulteriori precedenti edilizi riguardano opere esterne, in parte mai eseguite; si tratta

in particolare di:

- **Permesso di costruire n. 118 del 24/03/2011** per la "*realizzazione di una recinzione a pertinenza dell'edificio di civile abitazione posto in Perugia, Loc. Colle Umberto, via della Capannacce n. 20*". La recinzione, per quanto è stato possibile verificare, sembra essere stata realizzata solo in parte e peraltro in modo non perfettamente conforme a quanto indicato nella tavola di progetto.
- Richiesta di Permesso di Costruire 612/C prot. 31179 del 24/02/2011, per "*realizzazione di una tettoia per l'installazione di un impianto fotovoltaico*", conclusasi con diniego prot. 44 del 11/10/2011 motivato dal fatto che era impossibile far rientrare la tettoia tra le opere pertinenziali ammesse ai sensi del R.R. 9/08 e quindi il contrasto con la disciplina posta dall'art. 34 della L.R. 11/05 per la realizzazione di nuovi annessi agricoli.

Non sono stati rintracciati certificati di agibilità/abitabilità per le porzioni immobiliari in oggetto.

Sulla base della documentazione messa a disposizione dal Comune di Perugia ed acquisita, in relazione allo stato attuale, così come rilevato in occasione del sopralluogo, si ricava una sostanziale conformità edilizia e catastale delle porzioni edificate oggetto di pignoramento, ad eccezione dei seguenti aspetti:

- La conformazione delle terrazze del piano primo, sia sul prospetto di monte che su quello di valle, appare difforme nel senso che quelle effettivamente presenti appaiono meno estese di quelle indicate nella tavola di progetto del Permesso di Costruire n. 1982/2003 e nella planimetria catastale (è corretta invece l'indicazione riportata nell'elaborato planimetrico dell'anno 2012, redatto dallo stesso Tecnico che aveva redatto la planimetria catastale nell'anno 2000); ai fini della stima è stata considerata l'estensione effettiva oggi presente poiché si ritiene

che si tratti di un mero errore del Tecnico, essendo stata la conformazione delle terrazze quella attuale fin dall'inizio, come peraltro visibile nelle foto scattate da valle, allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 11504/2002.

- Non è presente il divisorio tra tinello e ripostiglio, nell'unità abitativa del piano primo, indicato sia in planimetria catastale che nella tavola di progetto, poiché probabilmente mai realizzato, anche se indicato negli elaborati come parete portante. L'apertura presente tra corridoio e soggiorno, anche essa ricavata su muro portante, è nella realtà più estesa in larghezza di quanto indicato in planimetria catastale. Il bagno, inoltre, risulta più ampio di quanto indicato in planimetria, a danno della camera posta sul lato nordest.
- L'annesso di cui la particella n. 529, pur sostanzialmente conforme quanto ad ingombro planimetrico, appare difforme per i prospetti nord ed ovest, per la diversa posizione o diverso numero di aperture presenti. In ogni caso trattasi di struttura fatiscente per la quale occorre prevedere radicali interventi di risanamento e consolidamento, con sostituzione dei materiali inidonei dal punto di vista strutturale ed architettonico.
- La conformazione del tetto appare leggermente difforme rispetto a quanto rappresentato nelle tavole allegata al Permesso di Costruire n. 1982/2003; anche in questo caso si ritiene che si tratti di una svista del Tecnico.
- Circa il mancato completamento e la parziale difformità della recinzione perimetrale si è già detto, anche se la verifica dello stato attuale è resa, in taluni punti, problematica per la presenza di infestazione di flora cespugliosa ed arbustiva, che ha invaso parte del terreno nella porzione di valle.

A complemento descrittivo si allegano i documenti acquisiti in copia dal Comune di Perugia, facenti parte del fascicolo edilizio (**All. n. 10 - copie fascicolo edilizio**).

* * * * *

Appezamento di terreno (foglio n. 89 particelle n. 845, 847 e 918):

Analizzando la tavola 2/7 della cartografia generale del territorio comunale, nella parte strutturale del PRG comunale vigente, si ricava che l'appezzamento di terreno oggetto di stima ricade in area "Eb" (art. 59 del TUNA), ovvero area extraurbana destinata all'uso agricolo, priva di particolari elementi di pregio ai fini produttivi e del reddito agricolo.

Quanto ai vincoli, sempre in riferimento alla Parte Strutturale del PRG comunale:

- nella tavola 2/7 dell'allegato A3_2 "Altre componenti paesaggistiche" si può verificare che in corrispondenza del margine sud delle particelle n. 845 e 918 è stata rilevata e segnalata la presenza di piante disposte in filare (art. 50 del TUNA). In detti casi è vietato qualsiasi intervento se non finalizzato alla loro conservazione, ripristino o potenziamento ai sensi della L.R. 28/2001.
- nella tavola 2/7 dell'allegato A4_3 "Ricognizione delle componenti ambientali" si può verificare che in corrispondenza del margine sud delle particelle n. 845 e 918 è stata rilevata e segnalata la presenza di elementi facenti parte della rete ecologica comunale (RE PG) (art. 82 del TUNA).

Quanto invece alla Parte Operativa del PRG, dalla consultazione della Tavola "PO 4/15" si ricava che l'intera superficie dell'appezzamento in oggetto ricade in ambito "RURA" (art. 43 del TUNA) - "ambito di riordino urbanistico e risanamento ambientale".

Per maggiori dettagli si rimanda agli estratti cartografici e del TUNA allegati (**All. n. 11 - estratti di PRG comunale vigente**).

5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia del bene e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare le porzioni immobiliari al fine di destinarle ad una vendita giudiziaria, esse verranno stimate utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente si è basato sulla conoscenza del mercato delle unità abitative site nel comprensorio in cui ricadono quelle in oggetto, ovvero la zona di Colle Umberto - Maestrello - Capocavallo - S. Giovanni del Prugneto.

Tale conoscenza è stata raggiunta sia visionando atti di compravendita di beni comparabili (trascrizioni n. 20255 del 21/12/2015; n. 22081 del 21/12/2018; n. 12783 del 18/07/2019; n. 13210 del 23/07/2019) sia annunci di vendita pubblicati su siti di Agenzie Immobiliari, sia infine sulle informazioni acquisite presso i professionisti ed operatori immobiliari della zona o sui listini immobiliari (OMI e C.C.I.A.A.).

E' stato poi adottato un procedimento sintetico comparativo, che si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato ed offerte di vendita riferite alla zona in oggetto e per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario per portare i

beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato di superficie commerciale vendibile.

Successivamente sono state analizzate e valutate le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni oggetto di stima.

Quanto alle caratteristiche positive, tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima, si evidenziano:

- E' possibile abbinare a ciascuna delle unità abitative un appezzamento di terreno agricolo posto poco più a valle ed in uno dei due casi anche un piccolo annesso rurale benché in stato di fatiscenza.

Quanto invece alle caratteristiche **negative** tali da far apportare delle detrazioni si evidenziano:

- Permangono le incertezze legate all'esito della causa civile n. 3283/2009, tuttora in attesa di sentenza, come meglio illustrato in precedenza.
- Vi sono incertezze anche in merito alla natura dell'area di cui la particella n. 846, che al momento viene dallo scrivente considerata quale corte comune, i cui diritti pro quota sono pertanto da ritenere associati alle porzioni edificate facenti parte della particella n. 766, salvo diverso avviso del Giudice.
- Presenza di lievi difformità interne ed esterne, che si ritiene tuttavia in parte imputabili a sviste del tecnico.
- Presenza di piccole lesioni, probabilmente imputabili a fenomeni di cedimento fondale, evidenziatesi nella porzione centrale della palazzina.
- Stato conservativo generale mediocre, soprattutto per l'unità posta al piano primo; nel caso dell'annesso e dell'appezzamento di terreno agricolo invece lo

stato conservativo e manutentivo è cattivo o pessimo.

- La rata di terreno posta a valle dell'edificio non dispone di accesso diretto da via pubblica.

Tutto ciò rilevato e premesso, si ritiene che vi sia una più pesante incidenza degli aspetti negativi, non controbilanciata dagli aspetti positivi, che spinge ad adottare valori unitari cautelativi, situabili nella fascia bassa o addirittura al di sotto del range di oscillazione per i prezzi delle compravendite di libero mercato.

Il range di oscillazione è in realtà molto ampio, tenuto conto della spiccata variabilità delle tipologie immobiliari (con particolare riferimento all'epoca di realizzazione degli edifici, al numero di unità immobiliari nonché al livello di piano in cui le porzioni abitative si trovano) e si può assistere ordinariamente alla oscillazione da un minimo di €/mq 850,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00 per le unità abitabili, ristrutturate o di recente costruzione.

I prezzi unitari più alti (al di sopra di €/mq 1.200,00) si possono riscontrare solo nei casi di compravendite riguardanti unità poste ai piani alti (in palazzine dotate di ascensore), di recente edificazione o, soprattutto, unità terra-cielo, con pertinenza esclusiva.

Nel caso in oggetto, in considerazione dello stato dei beni e soprattutto delle problematiche che li caratterizzano, ci si deve orientare nel range di variabilità al di sotto di €/mq 1.000,00.

Nel caso della unità immobiliare posta al piano secondo sottotetto, che si trova in migliori condizioni generale, grazie agli interventi di ristrutturazione eseguiti post 2007, si ritiene opportuno adottare un valore unitario pari ad €/mq 900,00.

Nel caso dell'unità al piano primo ci si deve situare al di sotto del range di oscillazione per beni in condizioni "ordinarie", attribuendo un valore unitario di

€/mq 800,00.

Per l'annesso occorre adottare un valore unitario minimale, che renda conto della sola potenzialità nascente dal fatto che il fabbricato è stato autorizzato (in sanatoria) e pertanto può essere ristrutturato o meglio ricostruito; si tenga tuttavia conto che permangono le problematiche relative allo sconfinamento esistente, come attestato dalla CTU redatta nell'ambito della causa civile n. 3283/2009.

Pertanto, se in condizioni "ordinarie" ad un bene simile potrebbe essere attribuito un valore unitario pari alla metà circa di quello attribuibile alle porzioni abitative, nel caso in oggetto si ritiene necessario che il valore di stima venga ulteriormente dimezzato rispetto all'ordinarietà e dunque venga attribuito un valore unitario non superiore ad €/mq 200,00.

La stima pertanto si concretizza come qui di seguito:

Unità abitativa al piano primo - part. 766 sub. 4:

locale	piano	Scv	valore unitario (€/mq)	valore totale
locali interni	1°	112,70 mq	€ 800,00	€ 90.160,00
terrazzi	1°	5,02 mq	€ 800,00	€ 4.016,00
TOTALE		117,72 mq		€ 94.176,00

Unità abitativa al piano secondo sottotetto - part. 766 sub. 6:

locale	piano	Scv	valore unitario (€/mq)	valore totale
locali interni	2°	78,89 mq	€ 900,00	€ 71.001,00
terrazzi	2°	0,92 mq	€ 900,00	€ 828,00
TOTALE		79,81 mq		€ 71.829,00

Annesso rurale - part. 529:

locale	piano	Scv	valore unitario (€/mq)	valore totale
annesso fatiscente	T	38,50 mq	€ 200,00	€ 7.700,00
TOTALE		38,50 mq		€ 7.700,00

Appezamento di terreno agricolo:

In mancanza di dati comparabili che possano essere riferiti ad appezzamenti di piccole dimensioni, posti a ridosso o nelle immediate vicinanze di fabbricati abitativi, si può prendere visione del quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie, elaborato dal Servizio Urbanistica della Regione dell'Umbria, riferito all'anno solare 2019, pubblicato sul BUR n. 8 del 13/02/2019.

Trattandosi, come detto, di piccolo appezzamento posto a ridosso di un edificio abitativo, facilmente destinabile ad orto o frutteto, anche se oggi lasciato in stato di abbandono e parzialmente ingombro di rottami e detriti, si può fare riferimento al valore indicato per gli "orti irrigui" e pari ad €/Ha 40.000,00, decurtandolo poi in misura di €/mq 1,00 in considerazione dei costi di bonifica, sistemazione e rimessa a coltura che resteranno a carico dell'Aggiudicatario.

Si adotta in definitiva un valore unitario di €/Ha 30.000,00, ovvero €/mq 3,00.

part. 845: mq 1.830 x €/mq 3,00 = € 5.490,00

part. 918: mq 1.280 x €/mq 3,00 = € 3.840,00

Il valore della particella n. 529, ente urbano di superficie catastale pari a mq 39, corrispondente all'area di sedime dell'annesso fatisciente, è da ritenere ovviamente incluso in quello attribuito al manufatto.

Il valore dell'area di cui la particella n. 847, di superficie catastale pari a mq 266, è

da ritenere trascurabile (ed inglobato in quello attribuito alla particella n. 845), tenuto conto che essa corrisponde all'area gravata da servitù di passaggio perpetua a favore delle particelle n. 846 e 918, che consente di mettere in comunicazione.

Parimenti trascurabile è ritenuto - almeno al momento - il valore dell'area di cui la particella n. 846 poiché la si considera, salvo diverse indicazioni ed intendimenti del Giudice, corte comune posta a pertinenza delle porzioni edificate di cui la particella n. 766 e pertanto bene comune alla stessa stregua del subalterno 1 della particella n. 766.

Allo stato attuale, pertanto, la proprietà della particella n. 846 verrà inserita pro quota tra i beni oggetto di vendita giudiziaria.

In definitiva il valore complessivo dei diritti di piena proprietà sulle porzioni pignorate è risultato pari ad € 183.035,00, arrotondabile, ai fini della vendita, ad € 183.000,00.

6) BANDO DI VENDITA:

Si procede alla formazione di **due lotti** da destinare alla vendita; tale scelta è stata maturata a seguito delle seguenti considerazioni:

- le due unità a destinazione abitativa non risultano ulteriormente e comodamente frazionabili, sia per dimensioni che per conformazione, inoltre non vi è nessun motivo tecnico e logico per accorparle in unico lotto e pertanto devono essere destinate a formare lotti autonomi.
- l'appezzamento di terreno con entrostante annesso fatiscente potrebbe teoricamente andare a formare un ulteriore lotto autonomo. Tuttavia lo scrivente ritiene che sia più opportuno, ai fini della migliore appetibilità commerciale, abbinarlo alle porzioni abitative di cui sopra. Infatti ci si trova in zona che

mantiene tuttora una spiccata connotazione rurale, ove è proficuo ai fini della appetibilità commerciale l'abbinamento delle unità abitative con una rata di terreno attigua o limitrofa, da destinare ad orto o giardino. In particolare, nel caso in oggetto, detta rata può essere scissa in due porzioni, l'una delle quali corrispondente alla particella n. 918 (avente accesso attraverso le particelle n. 846 ed 847), l'altra corrispondente alle particelle 529, 845 e 847 (avente accesso attraverso la particella n. 846). Si ricorda peraltro che la rata di terreno posta a valle dell'edificio condivide con le porzioni abitative le problematiche sollevate nella causa civile n. 3283/2009, tuttora in corso, che sarebbe peraltro bene trattare in modo unitario ed organico. L'accorpamento tra porzioni abitative e rate di terreno agricolo posto a valle è consigliato anche dal fatto che per accedere ai terreni occorre transitare attraverso la particella n. 846 o la n. 766, su cui le unità abitative vantano diritti di proprietà pro quota.

In definitiva si procede con la formazione di due lotti ed in particolare: un lotto contenente al suo interno l'unità abitativa del piano primo, cui viene abbinata la rata di terreno posta più a valle (part. 918); l'altro lotto contenente l'unità abitativa del piano secondo sottotetto (di minori dimensioni rispetto all'altra), cui viene abbinata la rata di terreno di maggiori dimensioni, con entrostante annesso in stato di fatiscenza.

Viene riportata pertanto qui di seguito la descrizione dei due lotti formati, da utilizzare per le vendite giudiziarie:

LOTTO N. 1

Diritti di piena proprietà per l'intero spettanti, quanto ai diritti di 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà a [REDACTED], quanto al restante diritto di

usufrutto in ragione di 1/3 a [REDACTED], su porzione immobiliare ad uso abitativo, facente parte di edificio di maggiori dimensioni, sita in Comune di Perugia, Frazione Colle Umberto, via Capannacce n. 20, censita al C.F. al foglio n. 89 particella n. 766 sub. 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita € 419,62, con diritti pro quota su vano scale comune e corte scoperta pertinenziale circostante censiti al C.F. al foglio n. 89 particella n. 766 sub. 1, bene comune non censibile, senza rendita, nonché sull'area censita al C.T. al foglio n. 89 particella n. 846, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 735, R.D. € 5,12, R.A. € 3,99, corrispondente di fatto anche essa a corte comune, come da previsioni ed indicazione dell'atto di donazione/divisione del 22/03/2001; l'unità immobiliare è rappresentata da unità abitativa, posta al piano primo, composta da ingresso-corridoio, cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere, bagno e tre terrazzi, abitata dall'Esecutata Sig.ra [REDACTED], il tutto in mediocre stato e con difformità catastali/edilizie; appezzamento di terreno agricolo sito nelle immediate vicinanze ed a valle dell'edificio di cui fa parte la porzione abitativa di cui sopra, censito al C.T. del Comune di Perugia al foglio n. 89 particella n. 918, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 0.12.80, R.D. € 8,92, R.A. € 6,94, corrispondente a piccolo appezzamento di forma trapezoidale, attualmente incolto ed in stato di abbandono, avente accesso da via Capannacce attraversando dapprima la particella n. 846, corte comune alle porzioni di cui la palazzina insistente nella particella n. 766 e poi attraverso il tracciato realizzato o da realizzare nella particella n. 847, come da servitù reale e perpetua di passaggio trascritta al n. 5044 di formalità in data 30/03/2001; si

precisa che permangono dubbi in merito alla effettiva natura della particella n. 846 e che i beni sono interessati dalla causa civile n. 3283/2009, giudizio pendente di regolamento dei confini e conseguente apposizione di termini, nell'ambito del quale è già stata depositata la CTU ma non ancora pronunciata la sentenza; a confine con: [REDACTED], parti comuni, [REDACTED], stessa proprietà, s.a.

Valore: € 98.000,00

LOTTO N. 2

Diritti di piena proprietà per l'intero spettanti, quanto ai diritti di 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà a [REDACTED] [REDACTED], quanto al restante diritto di usufrutto in ragione di 1/3 a [REDACTED] [REDACTED], su porzione immobiliare ad uso abitativo, facente parte di edificio di maggiori dimensioni, sita in Comune di Perugia, Frazione Colle Umberto, via Capannacce n. 20, censita al C.F. al foglio n. 89 particella n. 766 sub. 6, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 355,06, con diritti pro quota su vano scale comune e corte scoperta pertinenziale circostante censiti al C.F. al foglio n. 89 particella n. 766 sub. 1, bene comune non censibile, senza rendita, nonché sull'area censita al C.T. al foglio n. 89 particella n. 846, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale mq 735, R.D. € 5,12, R.A. € 3,99, corrispondente di fatto anche essa a corte comune, come da previsioni ed indicazione dell'atto di donazione/divisione del 22/03/2001; l'unità immobiliare è rappresentata da unità abitativa, posta al piano secondo sottotetto, composta da ampio

soggiorno, cucina, ripostiglio, piccolo disimpegno, due camere, due bagni e due piccoli terrazzi, abitata dalla famiglia dell'Esecutato Sig. [REDACTED], il tutto in discreto stato; appezzamento di terreno agricolo, con entrostante annesso rurale fatiscente, con difformità edilizie, il tutto sito nelle immediate vicinanze ed a valle dell'edificio di cui fa parte la porzione abitativa di cui sopra; l'annesso è censito al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 89 particella n. 529, categoria C/2, classe 4, consistenza 33 mq, rendita catastale € 51,13; l'area di sedime e l'area agricola circostante sono censite al C.T. del Comune di Perugia al foglio n. 89 particella n. 529, ente urbano, superficie catastale mq 39, senza redditi; particella n. 845, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 0.18.30, R.D. € 12,76, R.A. € 9,92; particella n. 847, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 0.02.66, R.D. € 1,85, R.A. € 1,44, il tutto esteso tra coperto e scoperto su di una superficie catastale di Ha 0.21.35, corrispondente a piccolo appezzamento di forma quadrangolare, attualmente in massima parte incolto ed in stato di abbandono, in parte utilizzato come viabilità e piazzale, parzialmente ingombro di rottami e materiale abbandonato, avente accesso da via Capannacce attraversando la particella n. 846, corte comune alle porzioni di cui la palazzina insistente nella particella n. 766; la particella n. 847 è gravata da servitù reale e perpetua di passaggio trascritta al n. 5044 di formalità in data 30/03/2001, in favore delle particelle n. 918 e 846; si precisa che permangono dubbi in merito alla effettiva natura della particella n. 846 e che i beni sono interessati dalla causa civile n. 3283/2009, giudizio pendente di regolamento dei confini e conseguente apposizione di termini, nell'ambito del quale è già stata depositata la CTU ma non ancora pronunciata la sentenza; a

confine con: [REDACTED]

[REDACTED], stessa proprietà, s.a.

Valore: € 85.000,00

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

Lo scrivente ritiene che prima della vendita debba essere chiarita la natura dell'area di cui la particella n. 846 ed in particolare se i diritti pro quota sulla stessa siano da intendere compresi nel pignoramento o meno.

Per il resto è già stato illustrato e precisato che esistono difformità edilizie e catastali e che vi è un giudizio pendente di regolamento dei confini e conseguente apposizione di termini, nell'ambito del quale è già stata depositata la CTU ma non ancora pronunciata la sentenza.

Si allega infine attestazione di avvenuta spedizione della presente relazione a mezzo lettera raccomandata agli Esecutati e a mezzo pec ai Creditori (**All. n. 12 - attestazioni avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 11/02/2020

Allegati nel testo n. 12

e servizio fotografico illustrativo

a parte: Ordinanza di vendita

Il perito stimatore

Dott. Agr. Paolo Pizzichelli