

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella Esecuzione Immobiliare n. 250/2024 R.G. Es.

promossa da:

«OMISSIS»

«OMISSIS»

c.

«OMISSIS»

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa SARA FIORONI

La sottoscritta, Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli, agronomo libero professionista nominata CTU nell'Esecuzione immobiliare in oggetto accettava telematicamente 03/11/2024, l'incarico conferitole in risposta al seguente quesito:

<<provveda l'esperto, 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 [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "descrizione analitica del bene pignorato (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub. 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile 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) *a verificare che i beni pignorati siano gravati dal censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà' ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;*

12) *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su*



eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) 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;

14) 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;

15) 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;

16) a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, dell'intenzione di procedere all'accesso forzoso;



17) 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;

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii >

OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli, agronomo libero professionista nominata CTU nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe, svolgeva la seguente attività peritale:

- acquisito il fascicolo di causa, verificava documentalmente natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati;
- prendeva contatti con l'IVG per concordare un accesso nel più breve tempo possibile e a seguito di preventiva comunicazione di accesso inviata via raccomandata 1 A/R all' Esecutato e via pec al Legale del Creditore procedente. In data 13 novembre 2024 si effettuava l'accesso in loco così come programmato, tuttavia in quella circostanza non risultava essere presente nessuno presso i beni oggetto di esecuzione, La persona incaricata dall'IVG e la scrivente provvedevano a lasciare nella cassetta della posta un avviso con i propri recapiti al fine di chiarire lo scopo dell'accesso ed



agevolare il contatto con l'Esecutato per concordare un nuovo sopralluogo

(Allegato 1. Mail pec all'IVG - comunicazione alle Parti);

- di comune accordo con l'IVG si procedeva quindi ad attendere un eventuale contatto per dell'Esecutato per stabilire un nuovo accesso data l'infruttuosità del primo; la scrivente fissava un nuovo accesso in loco in data 19 gennaio comunicandolo, anche in questo caso con una raccomandata A/R, non disponendo di ulteriori recapiti;
- prima di un nuovo accesso con l'IVG la scrivente si recava comunque autonomamente sul posto con l'intento di intercettare la persona eseguita e di procedere, per quanto possibile, al rilievo almeno esterno dell'immobile. Inoltre a fronte di un ripetuto mancato ritiro delle raccomandate inviate la scrivente procedeva ad indagare lo stato di occupazione dell'immobile e l'eventuale presenza di affittuari, prima attraverso un servizio online di visure in convenzione con l'Agenzia delle Entrate, data l'urgenza e successivamente direttamente presso l'agenzia dell'Entrate di Perugia (**Allegato 2. Comunicazione di secondo accesso in loco, esiti ricerche contratti di locazioni**);
- Anche il secondo accesso si rivelava infruttuoso, pertanto la scrivente dopo comunicazione alla S.V. procedeva a concordare con l'IVG e con le forze dell'ordine un nuovo accesso per il giorno 07/02/2025 (**Allegato 3. Comunicazione di accesso forzoso**). Qualche giorno prima dell'accesso la scrivente si sincerava della futura effettiva presenza delle forze dell'ordine presso il domicilio oggetto di esecuzione tramite contatto per



le vie brevi con il Comandante dei carabinieri della più vicina stazione. Quest'ultimo, essendo in possesso dei recapiti telefonici dell'Esecutato provvedeva personalmente in quella circostanza a contattarlo e ad avvisarlo delle modalità e data del futuro accesso. Il sopralluogo dava quindi esito positivo e si potevano finalmente effettuare la ricognizione esterna ed interna dei beni pignorati in presenza della persona eseguita, dell'incaricato dell'IVG e delle forze dell'ordine. sopraggiunte per il monitoraggio del buon esito dell'accesso. La scrivente procedeva al rilievo dell'immobile avendo già richiesto presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la relativa documentazione catastale aggiornata rappresentata da visure, estratti di mappa e planimetrie catastali relativi;

- verificata la documentazione catastale ed i passaggi storici di proprietà procedeva poi ad accedere all'archivio notarile per la ricerca e visione della copia autentica dell'atto di provenienza;
- si effettuava quindi richiesta e successiva acquisizione dell'ultimo atto di compravendita degli immobili pignorati con il quale i beni erano stati acquisiti dall'Esecutato, presso l'Archivio Notarile Distrettuale trattandosi di atto redatto da Notaio in quiescenza;
- Una volta ricevuto il documento che riportava gli estremi di alcuni documenti urbanistici, compiuti i relativi accertamenti ed effettuata la relativa ricostruzione storica catastale ed ipotecaria si procedeva ad effettuare la richiesta di accesso agli atti urbanistici presso i competenti



Uffici del Comune di Assisi (**Allegato 4. richiesta accesso atti del marzo 2025**);

- tramite accesso presso l'Ufficio Anagrafe, si acquisiva l'attestato di residenza dell'Esecutato (**Allegato.5. Attestato di residenza**);
- di fatto, relativamente alla consultazione degli atti amministrativi ed in particolare alla preventiva messa a disposizione degli stessi da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, la scrivente riceveva un rapido riscontro telefonico negativo, circa l'assenza di sanatorie e condoni dall'Ufficio dedicato ma una serie di riscontri a più fasi che lasciavano presupporre invece una difficoltà nel reperimento delle ulteriori pratiche; edilizie autorizzative, da altro Ufficio incaricato della gestione dell'archivio delle stesse;
- la scrivente effettuava quindi nuovamente un accesso presso l'Archivio Notarile Distrettuale con la finalità di approfondire le provenienze storiche antecedenti all'ultimo atto di compravendita relativo ai beni pignorati;
- preso atto della difficoltà del Comune nel reperimento pratiche nel proprio archivio provvedeva ad acquisire integralmente alcuni atti storici antecedenti a quelli in precedenza visionati e a fornirli agli Uffici Tecnici competenti perché potessero integrare la ricerca con un maggior numero di elementi. A seguito di comunicazioni via mail intercorse con gli archivi, si riceveva prima una comunicazione via mail circa il solo frontespizio di una dichiarazione di agibilità dell'intero immobile, oltre il protocollo di un'opera di straordinaria manutenzione del tetto dell'intero stabile e solo



recentissimamente una comunicazione del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Assisi che esplicitava l'irreperibilità delle pratiche autorizzative e dei relativi elaborati progettuali che avevano ad oggetto l'immobile pignorato (**Allegato 6. Comunicazioni via mail con Tecnici ufficio SUAPE Assisi e mail pec del Responsabile dell'Ufficio**);

- la scrivente effettuava poi ulteriori ricerche catastali e di provenienza relativamente alle porzioni immobiliari pignorate al fine di chiarire la comproprietà di alcune pertinenze;
- una volta possibile, anche sulla base della disponibilità dell'Esecutato, la scrivente effettuava un nuovo sopralluogo, sulla base della documentazione acquisita. In quella sede, l'Esecutato rendeva accessibili tutte le porzioni immobiliari pignorate e dichiarava che non è presente un condominio costituito, mostrando anche le pertinenze di uso comune e precisando alcuni dettagli circa la loro conduzione (**Allegato n.7. Verbale di accesso**);

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- verificati gli atti di provenienza;
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita, anche integrativa;
- effettuata la ricerca storica catastale ed il successivo aggiornamento catastale;



- effettuato l'aggiornamento ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni e 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** datata «OMISSIS» e del successivo aggiornamento ipotecario del «OMISSIS» per identificazione catastale dei beni, **la proprietà dei beni pignorati si può sintetizzare come di seguito:**

- **la porzione immobiliare ad uso abitativo censita al Fg. 47 del Catasto Fabbricati del Comune di Assisi particella 80 subalterno 7 risulta in piena proprietà al Sig. «OMISSIS».**
- A «OMISSIS», la proprietà dell'immobile in Assisi Foglio 47 Particella 80 Sub. 7 è pervenuta per **atto di compravendita del «OMISSIS»** Numero di repertorio «OMISSIS» Notaio «OMISSIS», in «OMISSIS» (PG) trascritto il «OMISSIS» ai «OMISSIS» da «OMISSIS», «OMISSIS»



«OMISSIS»-

- **A «OMISSIS», «OMISSIS», «OMISSIS», la quota pari 1/3 ciascuno della proprietà dell'immobile in oggetto, è pervenuta:**

- parte per successione, in morte di «OMISSIS», nata il «OMISSIS»a «OMISSIS» (PG) Codice fiscale «OMISSIS», deceduta il «OMISSIS» registrata il «OMISSIS» al n. di den. «OMISSIS» Perugia, trascritta il «OMISSIS» ai n. «OMISSIS» devoluta per legge. Risulta trascritta in data «OMISSIS» ai n. «OMISSIS» accettazione tacita dell'eredità in morte di «OMISSIS» Nata il «OMISSIS»a «OMISSIS» (PG) C.F. «OMISSIS», da parte degli eredi sig.ri «OMISSIS», «OMISSIS», «OMISSIS» nascente da atto Notaio «OMISSIS» Sede «OMISSIS» (PG) del «OMISSIS»

- parte per successione, in morte di «OMISSIS» Nato il «OMISSIS» a «OMISSIS» (PG) Codice fiscale «OMISSIS», deceduto il «OMISSIS» registrata il «OMISSIS» al n. di den. «OMISSIS» Ufficio Del Registro di Perugia, trascritta il «OMISSIS» ai n. «OMISSIS» devoluta per legge. Risulta trascritta in data «OMISSIS» ai n. «OMISSIS» accettazione tacita dell'eredità in morte di «OMISSIS» Nato il «OMISSIS» a «OMISSIS» (PG) C.F «OMISSIS», da parte degli eredi sig.ri «OMISSIS», «OMISSIS», «OMISSIS» nascente da atto Notaio «OMISSIS» Sede «OMISSIS» (PG) del «OMISSIS».



Dagli ulteriori approfondimenti ipotecario catastali svolti dalla scrivente risulta che il Sig. «OMISSIS» le cui generalità sono sopra riportate aveva acquistato gli immobili pignorati in comunione dei beni con la Sig.ra «OMISSIS» con atto a rogito Notaio Dr. «OMISSIS» repertorio n. «OMISSIS» del «OMISSIS» dall'Istituto per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Perugia (**Allegato n.8 Atto di provenienza immobili pignorati e atto di provenienza storico ante successione in morte dei precedenti proprietari**).

Tenuto conto delle risultanze del certificato ipotecario in atti e del successivo **aggiornamento** eseguito telematicamente presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, **a carico dei beni pignorati datato 03/05/2025 e a seguire a carico dell'Esecutato datato 10/08/2025**, sono emersi i seguenti

GRAVAMI

riportati in ordine cronologico:

- **iscrizione del «OMISSIS», registro particolare «OMISSIS» /registro generale «OMISSIS»; pubblico ufficiale «OMISSIS», repertorio «OMISSIS»/«OMISSIS» del «OMISSIS»: **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;****
- **trascrizione del «OMISSIS» - registro particolare «OMISSIS» /registro generale «OMISSIS» ; pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario della Corte**



d'Appello di Perugia, repertorio «OMISSIS» del «OMISSIS»: atto esecutivo o cautelare - **verbale di pignoramento immobili**

Dagli aggiornamenti ipotecari effettuati non risultavano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli successive all'ultima (**Allegato n. 9. Aggiornamento ipotecario**).

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Trattasi di porzione immobiliare ad uso residenziale costituita da appartamento al primo piano di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni, con fondo al piano primo sottostrada.

I beni, sia l'appartamento che il fondo, sono identificati al **Catasto Fabbricati del Comune di Assisi (PG)** come segue:

- **al Foglio «OMISSIS», particella «OMISSIS», subalterno «OMISSIS», categoria catastale «OMISSIS», classe «OMISSIS», consistenza catastale «OMISSIS» vani, superficie catastale «OMISSIS» mq; rendita catastale Euro «OMISSIS».**

Si fa presente che l'**intestazione catastale risulta corretta** poiché **conforme ai reali diritti di proprietà, come da atto di provenienza e documentazione in atti e in particolare i beni pignorati risultano intestati al Sig. «OMISSIS» nato in «OMISSIS» il «OMISSIS»«OMISSIS» per la piena proprietà.**

Si allegano, a complemento descrittivo, le visure catastali e l'estratto di mappa con edificato di maggiori dimensioni (**Allegato n. 10. Visura Catastale,**



estratto di mappa con indicazione in neretto del numero della particella dell'edificato di maggiori dimensioni in cui sono ubicati gli immobili pignorati).

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO:

Gli immobili pignorati sono rappresentati da una unità residenziale posta al primo piano di un edificio plurifamiliare di maggiori dimensioni al civico 37 di Viale Giacomo Matteotti, frazione Petrignano di Assisi (PG). La zona, per tipologia costruttiva, appare a destinazione prevalentemente residenziale, con servizi.

L'appartamento risulta composto da: ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, ripostiglio e balcone.

La porzione immobiliare ad uso residenziale presenta due lati in adiacenza con altre porzioni immobiliari edificate in proprietà di Terzi ed i restanti due, con aperture, ad esposizione prevalente nord (lato fronte strada) e sud (prospetto sul retro). L'immobile ha accesso dalla strada pubblica attraverso la corte comune e l'ingresso al piano terra ed è raggiungibile tramite scale interne comuni ad ulteriori appartamenti.

I pavimenti sono parte in gres porcellanato, parte in graniglia e parte in parquet (in due delle tre camere). Le porte sono in legno tamburato; gli infissi in legno a vetro singolo, fatta eccezione per la finestra della cucina, quelli esterni sono costituiti da persiane. Il servizio igienico è dotato di finestra e vasca da bagno.



L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia ubicata nella cucina dell'appartamento, oltre stufa nel soggiorno.

Al balcone, che affaccia sul retro dell'edificio, si accede dal soggiorno.

L'altezza rilevata è di 2,98 ml ca.

Il tutto appare generalmente in sufficiente stato conservativo sebbene le finiture risultino, per la maggior parte, datate.

Nel pignoramento è compreso anche un fondo al grezzo di altezza di circa 2ml, posto al piano primo sottostrada che ha accesso dalle scale e corridoio comuni; è dotato di allacci idrico/elettrico ed è finestrato con infisso dotato di apertura a vasistas.

Si allegano la planimetria catastale e, a parte, il servizio fotografico illustrativo **(Allegato n. 11. Planimetria Catastale)**.

La corte comune che circonda l'intero edificio risulta in parte imbrecciata, in parte piastrellata ed in parte piantumata con vegetazione arbustiva e arborea, delimitata da rete a maglie quadrangolari e cancello di accesso pedonale, limitrofo rispetto al marciapiede della strada pubblica.

Per il **calcolo della consistenza** immobiliare dei beni pignorati si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie catastali acquisite. Relativamente alla consistenza immobiliare, ai fini della stima, la si esprime in termini di superficie commerciale, ed in particolare si prevede che il computo di tale superficie, che viene definita "*Superficie convenzionale*



vendibile" come adottata dal Listino immobiliare della Camera di Commercio della Regione Umbria, venga effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) 25% dei fondi;
- e) balconi al 30%;

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

Tabella 1 Consistenze degli immobili pignorati

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Fig.47 C.F. Assisi)	DESCRIZIONE	PIANO	CONSISTENZA (mq)	Pond.(%)	Scv (mq)
particella 80 sub.7	Appartamento	P.1	112,00	100	112,00
particella 80 sub.7	Balcone	P.1	2,00	30	0,60
particella 80 sub.7	Fondo	P -1	25,00	25	6,25



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

Verifiche urbanistiche

Come dichiarato dal rappresentante Legale dell'Ente Pubblico "Istituto per l'Edilizia residenziale pubblica della Provincia di Perugia" con il quale il Sig. «OMISSIS» (uno dei precedenti proprietari) aveva sottoscritto promessa di vendita con scrittura privata del 12/08/64 poiché "assegnatario di alloggio INA casa, l'edificazione della costruzione nella quale sono ubicate le porzioni pignorate risulterebbe aver avuto inizio, in epoca antecedente al primo febbraio 1967. Tale circostanza veniva dichiarata nuovamente nell'ultimo atto di provenienza del 2016 (si veda allegato 8) dagli eredi de Sig. «OMISSIS» oltre che rilevata dall'accatastamento di alcune porzioni comuni al piano seminterrato. Con riferimento ai titoli urbanistici relativi si riceveva dai competenti Uffici Comunali di Assisi "Dichiarazione di abitabilità n.54/75 che risultava essere stata rilasciata in data 30 dicembre 1975 e relativa a tale costruzione (**Allegato 12. Dichiarazione di agibilità**).

Gli Uffici competenti offrivano indicazioni anche relative ad uno degli ulteriori titoli edilizi antecedenti a tale dichiarazione poiché da corrispondenza con il tecnico si riceveva via mail la seguente comunicazione "*Dai registri d'archivio sembra che la pratica per la costruzione dell'edificio sia la 342/1971 rilasciata alla GESCAL (Ist. Auton. Case Pop.) - Realizzazione edificio per 8 alloggi in Petrignano; di conseguenza è stata rilasciata agibilità n.54/1975...*".



Sebbene la costruzione dell'edificio residenziale in oggetto risulti regolarmente assentita ed autorizzata con successivo rilascio di agibilità, gli Uffici comunali attualmente non risultano essere in possesso delle relative né del titolo né delle tavole progettuali. Tale risultanza veniva comunicata alla scrivente in epoca recente via pec e come indicato nella missiva ricevuta dal SUAPE – Ufficio Tecnico del Comune di Assisi, per il dettaglio dello stato dei luoghi/destinazione d'uso si fa pertanto riferimento alla rappresentazione catastale (ex. Art. 155 c.3 L.R. 1/2015), come di seguito riportato (si veda dichiarazione via PEC del Comune già riportata all'allegato 6).

Verifiche catastali

Gli immobili sono conformi sostanzialmente sia per destinazione che per consistenza, alle rappresentazioni grafiche catastali datate 23 maggio 1989.

Aspetti relativi alle aree comuni.

L'immobile fa parte di edificio di maggiori dimensioni con corte comune censita alla particella 901, Foglio 47 del C.T. del Comune di Assisi, ente urbano di 1.055 mq, b.c.n.c. che comprende oltre al sedime dell'edificio una rata di terreno indivisa e circoscrive lo stabile, come sopra in precedenza descritto.

In accordo con gli altri residenti nello stabile l'Esecutato ha delimitato sulla corte pertinenziale comune una porzione che ha adibito ad uso esclusivo sulla base di soli accordi verbali.



Non vi è un condominio costituito e così come dichiarato dall'Esecutato: le spese relative all'intero edificio e parti indivise vengono semplicemente ripartite in quattro parti uguali. L'Esecutato ha precisato di contribuire regolarmente alle utenze comuni (elettricità vano scale e corridoio) secondo un accordo verbale raggiunto con gli altri tre proprietari, per una somma di circa €20/bimestre. Ha anche dichiarato che non sono in programma interventi edilizi né di manutenzione straordinaria previsti per l'edificio.

Appare necessario precisare che con l'atto di compravendita tramite il quale i beni pignorati sono pervenuti all'Esecutato, quest'ultimo ha acquistato anche la comproprietà per i 12/48 di una "rimessa" al piano seminterrato, interna allo stabile e con accesso esclusivamente pedonale da scale e aree comuni esterne.

Si precisa che tale immobile, che viene definito nell'atto "sempre a natura pertinenziale", risulta censito al subalterno 10 della particella 80, Foglio 47 del C. F., categoria catastale C/6, classe catastale 2, superficie catastale 35 mq, rendita catastale €122,92. I diritti di proprietà pari ai 12/48 su quest'ultimo immobile risultano, allo stato, estranei al pignoramento. La scrivente resta pertanto a disposizione qualora vi sia la volontà di procedere all'estensione del pignoramento stesso.

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 poste nella zona di Petrignano di Assisi e zone limitrofe, nonché della possibilità di reperire prezzi di mercato realizzati in detta zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto anche, quando possibile, attraverso la banca data Stimatrix, 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.

La scrivente ha effettuato un'indagine conoscitiva al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto e relativo ad una zona prossima ad infrastrutture (aeroporto dell'Umbria).



Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato (mq)**, riferito alla superficie commerciale, come precedentemente determinata, secondo i criteri riportati nel Listino Immobiliare dell'Umbria; relativamente al fondo lo si ritiene pertinenziale poiché non può essere considerato autonomo dal punto di vista commerciale.

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:

- ubicazione in zona residenziale dotata di servizi;
- dotazione di corte comune sistemata fruibile.

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

- indisponibilità di autorimessa e/o di posto auto in proprietà o assegnato.
- dotazioni e finiture datate;
- assenza di accessi adatti a persone con mobilità ridotta.



Dalle indagini effettuate per la casistica specifica, si è tenuto conto di dati relativi a compravendite operate nella zona e, quando disponibili, dalle banche dati (Stimatrix). Successivamente sono state ponderate le caratteristiche sopra evidenziate relative agli immobili oggetto di stima.

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. Valori di stima

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Fg.47 C.F. Assisi)	DESCRIZIONE	PIANO	Scv (mq)	VU (€/mq)	Valore Tot (€)
particella 80 sub.7	Appartamento	P.1	112,00	800,00	89.600,00
particella 80 sub.7	Balcone	P.1	0,60	800,00	480,00
particella 80 sub.7	Fondo	P -1	6,25	800,00	5.000,00
Tot (€)					95.080,00

In conclusione il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà relativi ai beni immobili pignorati è risultato pari ad € 95.080,00



6) FORMAZIONE DEI LOTTI, BANDO DI VENDITA

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

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

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su appartamento ubicato al primo piano e fondo al piano sotto strada di edificato di maggiori dimensioni, posti in Assisi (PG), Viale Giacomo Matteotti 37, località Petrignano, spettanti al Sig. «OMISSIS» nato in «OMISSIS» il «OMISSIS» C.F. «OMISSIS». Sia la porzione immobiliare ad uso abitativo che il fondo al piano seminterrato sono accessibili da corte, ingresso e scale interne tutti comuni ad altre unità abitative. L'appartamento risulta composto da: ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, un bagno, un ripostiglio ed un balcone. Risulta censito al Foglio 47 del Catasto Fabbricati del Comune di Assisi, particella 80, subalterno 7, categoria catastale A/3, classe 3, consistenza catastale 6,5 vani, superficie catastale 119 mq; rendita catastale Euro 520,33.

L'appartamento è attualmente occupato dall'Esecutato ivi residente. Gli immobili confinano con parti comuni su più lati, «OMISSIS», «OMISSIS», s.a.

Valore: €95.080,00



Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione al
Legale ed all' Esecutato (**Allegato n.13. Attestazione di avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li 11/08/2025

Allegati n 13 e servizio fotografico illustrativo

a parte: Ordinanza di Vendita

Il C.T.U.

Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli

