

Tuoro sul Trasimeno li 14/01/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
TERZASEZIONE CIVILE

Ill.mo G.I. Dott.ssa Sara Fioroni

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio nel contenzioso civile R.G. n. 332/2021, promosso da LEVITICUS SPV S.r.l. contro [redacted] e Paciotti Valentina ed afferente la verifica della possibilità di attuare l'assegnazione dei beni in natura secondo la proposta divisionale formulata dalle comproprietarie non eseguite.

Il C.T.U.
Geom. Giulio Ricci



PREMESSA E MANDATO

L'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Sara Fioroni del Tribunale di Perugia, nella causa civile R.G. n. 332/2021, promossa da **LEVITICUS SPV S.r.l.** difesa dall'Avv. Maurizio Grifoni contro queste ultime due difese dall'Avv. Samuel Fedele e ditesi dall'Avv. Gianluca Passerini, all'udienza del 18/07/2024, viste le richieste delle parti, assegnava allo scrivente perito

già nominato il seguente mandato:

“provveda a verificare la possibilità di attuare l'assegnazione di beni in natura secondo la proposta divisionale formulata dalle comproprietarie non esegutate, valutando, in particolare, anche alla luce dell'integrazione di perizia, se essa risulti essere conforme alle rispettive quote di proprietà e se determini la previsione di conguagli a favore o a carico del debitore in considerazione del fatto che la previsione di conguagli implicherebbe l'assegnazione di un bene non corrispondente al valore della quota”.

Per l'espletamento dell'incarico l'Ill.mo Giudice concedeva termine fino al 10/12/2024, rinviando pertanto la prosecuzione del giudizio all'udienza del 13/02/2024 ore 10:00 e disponendo alla Cancelleria di comunicare il verbale di udienza al perito nominato.

In data 19/12/2024 l'avv. Maurizio Grifoni, comunicava al CTU tramite mail pec, sollecito di deposito della relazione peritale.

In data 20/12/2024, previo colloquio telefonico con la Cancelleria del G.I., quest'ultima provvedeva a trasmettere allo scrivente, tramite mail pec il provvedimento con cui il magistrato disponeva l'integrazione del quesito.

In data 23/12/2024 lo scrivente CTU depositava istanza comunicando le motivazioni per le quali la perizia non è stata depositata entro il termine concesso.

In data 27/12/2024, la S.V. Ill.ma autorizzava il deposito della relazione richiesta almeno 10 gg. prima dell'udienza del 13/02/2025, ovvero entro il 03/02/2025.

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti di causa ed in particolare la perizia di stima depositata nella procedura esecutiva RG 359/2017, la perizia ad integrazione predisposta dallo scrivente e la proposta divisionale formulata dalle comproprietarie non esegutate, riporta quanto segue:

- la stima del compendio immobiliare depositata nella procedura esecutiva RG 359/2017, ha formato due lotti:
 - **Lotto A**, beni in Comune di Perugia (PG), Via Enrico Fermi n. 26, composto dalle seguenti unità immobiliari censite al C.F. del suddetto Comune al Fg. 251 p.lla 82 sub 3, cat. A/10, classe 4, consistenza 3 vani, Rendita € 890,89 e p.lla 82 sub 62, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 3, Rendita € 2,79, **valore di stima del Lotto A € 61.000,00;**

- **Lotto B** beni in Comune di Perugia (PG), Via del Frumento n. 29, composto da dalle seguenti unità immobiliari censite al C.F. del suddetto Comune al fg. 344 p.lla 129 sub 4, cat. A/4, classe 5, consistenza 6,5 vani, Rendita 386,05, fg. 344 p.lla 683 sub 1, cat. C/6, classe 3, consistenza 58 mq., Rendita 62,90, **valore di stima del Lotto B € 137.000,00.**

In aggiunta al lotto B, va ricompreso il valore dell'unità immobiliare identificata al C.F. del Comune di Perugia al fg. 344 p.lla 683 sub 2, cat. F/5 (lati solari), consistenza mq.77, senza rendita, valutata nella perizia depositata in integrazione dallo scrivente, in € 2.400,00.

Valore finale del Lotto B € 139.400,00 (€ 137.000,00 + € 2.400,00);

- l'attuale proprietà dei beni che compongono i lotti A e B è così distinta:
piena proprietà per la quota di 4/6;
piena proprietà per la quota di 1/6;
piena proprietà per la quota di 1/6;

- la proposta divisionale formulata dalle comproprietarie non eseguite, , consiste nell'attribuzione alle suddette del diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuna sugli immobili che compongono il lotto A, quest'ultimo del valore complessivo pari ad € 61.000,00.

Di contro assegnare al sig. il Diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1, sui beni che formano il lotto B, quest'ultimo del valore complessivo di € 139.400,00.

In riferimento a quanto sopra indicato ed a risposta del quesito formulato dalla S.V. Ill.ma, lo scrivente specifica quanto segue:

- A) il valore dell'intero compendio immobiliare è pari ad € 200.400,00 (lotti A+B) che suddiviso per le attuali quote di comproprietà, formano i seguenti valori:
proprietario per la quota di 4/6, pari ad un valore di € 133.600,00;
proprietaria per la quota di 1/6, pari ad un valore di € 33.400,00;
proprietaria per 1/6, pari ad un valore di € 33.400,00;
- B) la proposta divisionale formulata dalle comproprietarie va ad attribuire alle stesse un valore totale pari ad € 61.000,00 (valore dell'intero lotto A) di poco inferiore a quello risultante dall'effettivo valore delle quote di proprietà dell'intero compendio pari ad € 66.800,00 (€ 33.400,00 + € 33.400,00);
- C) la proposta delle convenute genera un modesto conguaglio a carico del debitore pari ad € 5.800,00 (€ 66.800,00 - € 61.000,00). Lo scrivente a tale riguardo specifica che nella proposta di parte convenuta non viene fatto nessun riferimento a pretese di conguagli.

Copia della presente perizia viene trasmessa:

Geom. Giulio Ricci

Studio Tecnico Via A. Cartaginese n. 1 Tel. & fax 075825202, 06069 Tuoro sul Trasimeno (PG)
- alla parte convenuta: Sig. _____, residente in Perugia, loc. Pila, via del _____

Frumento n. 29, cap. 06132, a mezzo di raccomandata postale; alle Sig.re

_____ difese dall'Avv. Samuel Fedele – con studio in Piazza Piccinino n.

10, Perugia - cap. 06122, a mezzo di e-mail pec all'indirizzo samuel.fedele@pec.it; alla

Sig.ra _____, difesa dall'Avv. Gianluca Passerini – con studio in via Luigi

Canali n. 23, edificio A, interno 33, Perugia, cap. 06124, a mezzo di e-mail pec

all'indirizzo gianluca.passerini@avvocatiperugiapec.it;

- alla parte attrice LEVITICUS SPV S.r.l., rappresentata e difesa dall' Avv. Maurizio Grifoni, con studio in Terni, via G. Petroni n. 15, cap. 05100, a mezzo e-mail pec all'indirizzo maurizio.grifoni@ordineavvocatiterni.it.

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione di consulenza tecnica sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Pertanto, nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazio per la fiducia accordata.

Il C.T.U.
Geom. Giulio Ricci



Tuoro sul Trasimeno li 29/02/2024

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA TERZASEZIONE CIVILE

Ill.mo G.I. Dott.ssa Elena Stramaccioni

OGGETTO: Consulenza Tecnica d'Ufficio nel contenzioso civile R.G. n. 332/2021, promosso da LEVITICUS SPV S.r.l. contro [redacted] e [redacted] ed afferente l'integrazione della stima eseguita nella CTU depositata in sede Esecutiva (RG 359/2017) ed in particolare integrare la stima dell'unità immobiliare destinata a lastrico solare del lotto di via del Frumento.

**Il C.T.U.
Geom. Giulio Ricci**



INDICE

- 1) Premessa e mandato.....pag. 3
- 2) Operazioni peritali..... pag. 3
- 3) Descrizione dell’immobile pag. 4
- 4) Risposta al quesito pag. 6
- 5) Elenco allegati..... pag. 7



PREMESSA E MANDATO

L'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Elena Stramaccioni del Tribunale di Perugia, nella causa civile R.G. n. 332/2021, promossa da **LEVITICUS SPV S.r.l.** difesa dall'Avv. Maurizio Grifoni contro _____ queste ultime difese dall'Avv. Samuel Fedele e _____ difesa dall'Avv. Gianluca Passerini, afferente la divisione dei beni oggetto di procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 359/2017, nominava, in data 27.11.2023, il sottoscritto C.T.U. ed assegnava il seguente mandato:

“Integrare la perizia svolta nella Esecuzione Immobiliare n. 359/2017, procedendo a stimare il lastrico solare identificato al catasto fabbricati del Comune di Perugia al Fg. 344, p.lla 683 sub 2, di cui al Lotto di Via del Frumento (cfr. pagina 6 della perizia in atti, allegata alla comparsa a firma dell'Avv. Fedele)”

Per l'espletamento dell'incarico L'Il.mo Giudice concedeva termine fino al 10/02/2024, rinviando pertanto la prosecuzione del giudizio all'udienza del 16/02/2024 ore 10:00.

Il deposito della CTU veniva rinviato, giusta proroga autorizzata da Magistrato in data 30/01/2024, al fine di completare gli accertamenti relativi all'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

L'udienza per tale ragione veniva rinviata al 18/04/2024 alle ore 10:00.

La presente relazione peritale è articolata come segue:

- A) Operazioni peritali;
- B) Descrizione dell'immobile;
- C) Risposta al quesito (stima).

A) Operazioni peritali

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti di causa, in data **29/11/2023** procedeva agli accertamenti catastali, tramite piattaforma telematica (Sister) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia (Ufficio Territorio), vedasi allegato A.

In data **30/11/2023** veniva richiesta ed acquisita copia del rogito notarile afferente l'unità immobiliare oggetto di stima (atto di compravendita a rogito notaio Daniele Migliori rep. n. 9272 del 03/10/2017), vedasi allegato B.

In relazione allo studio della documentazione allegata al fascicolo d'ufficio e di quella allegata alla CTU depositata nella procedura esecutiva RG 359/2017, non risultano documentazioni attestanti la conformità urbanistica rispetto allo stato di fatto, né tanto meno dichiarazioni rilasciate dall'UTC di Perugia, relative agli immobili facenti parte del lotto B sito in via del Frumento ed in particolare delle unità immobiliari p.lla 683 sub 1 e p.lla 683 sub 2.

Per quanto sopra indicato in data **20/12/2023** lo scrivente trasmetteva istanza accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia (accesso atti identificato con il prot. n. 0293905 del 21/12/2023), vedasi allegato C.

In data **20/12/2023**, alle ore 11:30, lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto di causa, ubicato nel Comune di Perugia loc. Pila via del Frumento n. 17, dove alla presenza della _____ e del Custode Giudiziario (I.V.G.) nella persona del Sig. Riccardo **COLLI**, sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto, vedasi allegato D.

Le operazioni peritali sono proseguite con accessi presso l'U.T.C. di Perugia in data **25/01/2024** e **26/02/2024** al fine di verificare, all'attualità, la legittimità urbanistica del bene in esame.

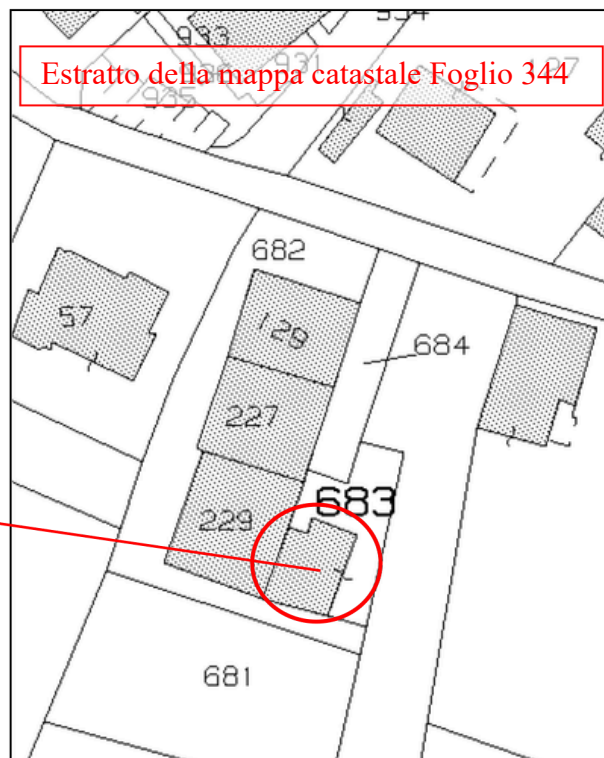
B) Descrizione dell'immobile

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in Comune di Perugia via del Frumento n. snc ed è censita al C.F. del suddetto comune al foglio n. 344 particella n. 683 sub 2, categoria F/5 (lastrici solari), consistenza mq. 77, senza rendita; l'area in analisi ospita in prevalenza fabbricati ad uso residenziale.

L'immobile in esame è composto da una porzione di fabbricato destinata a lastrico solare, ovvero da una superficie con funzione di copertura della sottostante porzione di fabbricato destinata a garage. Il lastrico solare è pavimentato con piastrelle di cemento e graniglia e dotato nella parte sud di parapetto costituito da ringhiera ferro.

Tale porzione risulta accessibile solo attraverso l'unità immobiliare confinate indicata al C.F. al Fg. 344 con la p.lla 229 sub 3, di proprietà della _____ Sul punto lo scrivente specifica che di fatto il bene oggetto di valutazione può dettersi "intercluso", ovvero non si può agevolmente accedere a causa dello stato dei luoghi (dislivelli del terreno, recinzioni, fondi di altri proprietari).

Di seguito si riportano alcune immagini estratte da Google Earth e dalla mappa catastale Wegis.



Disegnato si riportano delle vedute del lastrico solare oggetto di stima.



Il lastrico solare ha una superficie di mq. 67,00, in aggiunta la superficie della porzione di solaio a sbalzo posto sul lato sud pari a mq. 7,00; sommano una superficie utile complessiva pari a mq. 74,00, vedasi elaborato grafico allegato E.

La superficie commerciale di tale accessorio, determinata applicando il relativo coefficiente di destinazione (5%) si riassume in mq. 3,70 (mq. 74,00 x 5%).

La porzione in oggetto confina con la proprietà _____, proprietà _____, inferiormente con proprietà _____, salvo altri.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dalla Signora _____

Di seguito si relazione sulle risultanze degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Perugia (accesso atti prot.0293905 del 21/12/2023), vedasi allegato C.

Per l'intera porzione di fabbricato costituita da garage al piano interrato (p.lla 683 sub 1 e lastrico solare al piano primo (p.lla sub 2) risulta rilasciato il seguente titolo edilizio:

- Titolo Abilitativo in Sanatoria n. 558 del 06/04/2007 (condono edilizio L. n. 326/2003), afferente all'aumento della superficie al piano interrato, opere realizzate nell'anno 2003 ed ubicate in via del Frumento, Pila (PG); titolo rilasciato al Sig. (vedasi allegato F).

In merito alla verifica della conformità urbanistica del bene in analisi, facendo riferimento alla documentazione grafica e fotografica allegata al suddetto titolo edilizio, la porzione in esame (lastrico solare) risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

C) Risposta al quesito (stima).

Al fine di accertare il più probabile valore di mercato dell'immobile descritto nei capitoli precedenti, si è ritenuto opportuno procedere secondo il metodo della STIMA DIRETTA.

Si precisa che la stima viene determinata in ragione della consistenza e della particolarità dell'immobile (lastrico solare), **considerando lo stesso quale accessorio diretto di unità immobiliari residenziali (abitazioni di tipo economico).**

Per quanto sopra indicato si procede alla stima facendo riferimento, ai prezzi espressi dall'Osservatorio Immobiliare – Agenzia delle Entrate (vedasi allegato G) ed a quelli indicati dal Listino Immobiliare edito dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria (vedasi allegato H), referiti a tipologie residenziali (abitazioni di tipo economico, abitabili).

Per le unità residenziali l'Osservatorio individua per l'area in esame Loc. Pila via del Frumento, primo semestre 2023, codice di zona D1, microzona catastale 3, destinazione residenziale, tipologia *abitazioni di tipo economico* un prezzo variabile tra € 830,00 ed € 1.100,00 al mq.

Di contro il Listino Immobiliare (IV trimestre 2023) indica per la tipologia abitazioni in zona di periferia, abitabile un prezzo variabile tra € 600,00 ed € 800,00 al mq..

Per quanto attiene ai prezzi desumibili da indagini di mercato e dal web, per beni aventi medesime caratteristiche e tipologia, le ricerche eseguite hanno consentito di rilevare per le *Abitazioni di tipo economico* – un prezzo di mercato variabile tra € 600,00 ed € 900,00 al mq.

Per quanto sopra esposto, dall'analisi del mercato immobiliare per la zona in esame, sono emersi prezzi medi per abitazioni di tipo economico pari a circa 670,00 – 930,00 €/mq..

Atteso la condizione conservativa del bene in esame, la zona, la consistenza, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene adottare il prezzo di € 650,00 al mq. per *Abitazioni di tipo economico*.

Di seguito si procede alla determinazione del più probabile valore del bene in esame (lastrico solare), mediante il procedimento di stima DIRETTA sviluppata considerando la consistenza della proprietà (parametro adottato il mq.).

Lo scrivente rimarca che la stima viene operata considerando il bene in esame quale accessorio diretto di unità residenziali, il cui il prezzo medio, adottato in base allo studio eseguito è valutato in € 650,00/mq.

Superficie complessiva lastrico solare: mq. 74,00

Coefficiente di destinazione (5%, lastrico solare non comunicante con l'alloggio oggetto di procedura esecutiva RG. 359/2017).

Mq. 74,00 x 5% = mq. 3,70

Mq. 3,70 x 650,00 = € 2.405,00 che si arrotonda ad € **2.400,00**.

La valutazione ha tenuto conto che l'immobile risulta di fatto intercluso, con unico accesso attraverso il porticato di pertinenza dell'appartamento confinante (p.lla 229 sub 3), di proprietà della Sig. Valentina Paciotti.

A questo punto, in riferimento al quesito posto e quindi in relazione alla procedura esecutiva RG. 359/2017, il valore della quota di piena proprietà pari a 4/6, di spettanza dell'esecutato Sig. Cassicci Corrado è determinato come di seguito:

Lastrico solare, valore di stima € 2.400,00 x la quota di 4/6 = € **1.600,00**.

Copia della presente perizia viene trasmessa:

- alla parte convenuta: Sig. _____, residente in Perugia, loc. Pila, via del Frumento n. 29, cap. 06132, a mezzo di raccomandata postale; alle Sig.re _____, difese dall'Avv. Samuel Fedele – con studio in Piazza Piccinino n. 10, Perugia - 06122, a mezzo di e-mail pec all'indirizzo samuel.fedele@pec.it; alla Sig.ra _____, difesa dall'Avv. Gianluca Passerini – con studio in via Luigi Canali n. 23, edificio A, interno33, Perugia, cap. 06124, a mezzo di e-mail pec all'indirizzo gianluca.passerini@avvocatiperugiapec.it;

- alla parte attrice LEVITICUS SPV S.r.l., rappresentata e difesa dall' Avv. Maurizio Grifoni, con studio in Terni, via G. Petroni n. 15, cap. 05100, a mezzo e-mail pec all'indirizzo maurizio.grifoni@ordineavvocatiterni.it.

Nel consegnare alla S.V. Ill.ma la presente relazione di consulenza tecnica sono conscio di aver adempiuto al mio dovere con serena obiettività.

Pertanto, nell'augurarmi che tale lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazio per la fiducia accordata.

Si allega alla presente:

- All. A documentazione catastale;
- All. B atto di compravendita Notaio Daniele Migliori rep. n. 9272 del 03/10/2017;
- All. C accesso atti presso l'U.T.C. di Perugia;

-All.Dverbale delle operazioni del 20/12/2023, lettera raccomandata codice n°15355982520-4 del 13/12/2023, copia mail pec alle parti;

- All. E elaborato grafico;

- All. F documentazione urbanistica;

-All.G copia quotazioni immobiliari AgenziadelleEntrate(O.M.I.);

- All. H copia Borsa Immobiliare dell'Umbria;

La documentazione fotografica è inserita all'interno della perizia.

Il C.T.U.
Geom. Giulio Ricci

