

STUDIO TECNICO GEOM. PAOLO ALOISIO

Via Romeo Gallenga 68, 06127 Perugia

Tel/fax 075-3725001 Cell. 346-8259628

E-MAIL: studiotecnicoaloisio@hotmail.it

PEC: paolo.aloisio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO

DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE

GIUDIZIALE

Afferente l'Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 44/2024,

promossa da:

- [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO

Contumaci



Paolo Aloisio (PEC: paolo.aloisio@geopec.it) nella Esecuzione Immobiliare a margine.

A mezzo dell'ordinanza sopra richiamata la S.V. poneva allo scrivente il seguente Quesito Tecnico:

“Provveda il perito:

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, ed alla 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;
- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini



e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed 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;

- 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;
- 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 dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento ed alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti ed alla eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza alcun compenso;
- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso-oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù,



uso, abitazione, vincoli derivati: da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico -artistico e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

b. eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;

c. eventuali spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute;

d. eventuali cause in corso;

- ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

- 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, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. n. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art n. 46 comma quinto del Decreto Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima.

- ad esprimere il proprio **motivato** parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti ed in caso affermativo, procedere alla formazione di più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere i costi ed operazioni)



identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (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 medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali dell'immobile le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla



vigente normativa ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da pesi a livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- a fornire eventuali informazioni 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;
- ad 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 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 l'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 di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato **il valore di ciascun cespite**, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

- 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**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni a loro in carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;
- ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale, copia della concessione o licenza edilizia ed 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 del contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante.





(VEDI ALLEGATO N. 5), lo scrivente si recava nuovamente in comune di Umbertide (PG) via della Barca n. 1 al fine completare i rilievi planimetrici e la raccolta di tutti i dati tecnico-economici necessari all'evasione del mandato giudiziale ricevuto e componeva verbale dedicato.

(VEDI ALLEGATO N. 6)

Pertanto in forza del mandato ricevuto, sulla scorta dei rilievi anche planimetrici eseguiti in loco, formata adeguata documentazione fotografica, a seguito degli accertamenti eseguiti quali: indagini presso gli uffici comunali preposti al controllo dell'assetto del territorio per la verifica della conformità edil-urbanistica, visure ipo-catastali di natura telematica, eseguite le debite ricerche di mercato per il reperimento dei valori venali di comune commercio per immobili simili a quello in oggetto, svolte le necessarie determinazioni e deduzioni, il CTU ritiene di essere ora in grado di riassumere il risultato delle indagini allo scopo compite nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale benchè ridotta alla sola forma sommaria per brevità di lettura, verrà distinta nei seguenti capitoli essenziali:



- 1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE
DEL CESPITE OGGETTO DI
PIGNORAMENTO.**
- 2) VERIFICA DEL TITOLO DI
PROPRIETA' E POSSESSO DEL
CESPITE.**
- 3) INDIVIDUAZIONE DI FORMALITA',
VINCOLI ED ONERI DI OGNI NATURA.**
- 4) VERIFICA DELLA REGOLARITA'
EDIL-URBANISTICA E CATASTALE
DEL CESPITE.**
- 5) DETERMINAZIONE DELLA
SUPERFICIE COMMERCIALE DEL
CESPITE.**
- 6) SPESE DI GESTIONE.**
- 7) STIMA DEL CESPITE.**
- 8) FORMAZIONE DEI LOTTI DI
VENDITA.**
- 9) CONCLUSIONI.**



Precisato a specificato quanto sopra, si procede con il seguente capitolo:

1) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL CESPITE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Come qui di seguito:

1/a) INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE.



presente procedura esecutiva è costituito da un bene principale ed un'accessione:

- unità abitativa autonomamente accessibile rappresentata da una porzione cielo-terra di un fabbricato di maggiori dimensioni, elevantesi su tre livelli di piano fuori terra, ubicato in comune di Umbertide (PG), loc. Montecastelli, via della Barca n. 1.
- giardino di modesta superficie confinante ed annesso al cespite di cui sopra.

Le consistenze immobiliari di cui sopra sono separatamente censite così come segue:

- unità abitativa: N.C.E.U. del comune di Umbertide, F/gl. n. 11, P/lla n. 55, Sub. 11, Cat. A/2, classe 2°, vani 8, R.C. € 495,80.
(VEDI PLANIMETRIA CATASTALE, ALL. n. 8)
(VEDI VISURA CATASTALE, ALL. n. 9)



- giardino: N.C.T. del comune di Umbertide, F/gl. n. 11, P/lla n. 292, qualità sem. arborato, classe 2°, mq. 195, R.D. € 1,21, R.A. € 0,96.

(VEDI V.A.X., ALL. n. 10)

(VEDI VISURA CATASTALE, ALL. n. 11)

(VEDI FOTO AEREA, ALL. n. 12)

Altresì, a seguito di mirate indagini catastali il perito estraeva ed esaminava l'elaborato grafico in scala 1:500 ed allegato elenco dei subalterni assegnati, dall'esame dei quali si evince che il fabbricato ricomprensente l'unità abitativa in oggetto, essendo composto da più unità catastali, è dotato di una pertinenza comune a più cespiti in proprietà di terzi, compresa l'unità abitativa in oggetto, accatastata come bene comune non censibile e costituito da una piccolissima superficie scoperta servente l'accesso a due distinte unità immobiliari, compresa quella in oggetto.

Detta pertinenza comune è catastalmente identificata così come segue:

- bene comune non censibile, N.C.E.U. del comune di Umbertide, F/gl n. 11, P/lla n. 55, Sub. 6.

(VEDI ALLEGATO N. 13)

1/b) CONFINANTI.

In forza delle varie indagini ipo-catastali eseguite, lo scrivente accertava che i soggetti confinanti con le consistenze immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, possono



riassumersi così come segue: [REDACTED]
[REDACTED]

1/c) VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DELLE CERTIFICAZIONI CATASTALI CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Dal confronto tra l'atto di pignoramento immobiliare versato in atti e la certificazione catastale estratta ed esaminata dallo scrivente, è stata verificata la piena corrispondenza tra i due sopra citati documenti.

1/d) DESCRIZIONE ANALITICA DEL CESPITE.

Riferito ed individuato quanto sopra, si procede con la descrizione del cespite in oggetto, così come di seguito riportato.

La porzione di fabbrica ricomprensente l'unità abitativa in oggetto, è a sua volta ricompresa in un complesso edilizio di maggior consistenza di origini agricole, ampliato, ristrutturato e modificato nel corso del tempo, il tutto ubicato in zona periferica a vocazione prettamente agricola scarsamente abitata e priva di servizi primari adiacenti.

La specifica porzione di fabbrica in esame, è stata realizzata con muratura portante in conci di pietra ordinaria intonacata e tinteggiata esternamente ed internamente, reggente i solai piani del tipo a volticine a mattoni con travi in ferro, (in parte contro-soffittata), e quelli inclinati di copertura a due falde composta da travi prefabbricate in c.a. reggenti un tavellonato in



laterizio con soletta in c.a., terminate con il manto sommitale in tegole di laterizio.

Lo sporto di gronda è composto da zampini sagomati in c.a. prefabbricati e tavellonato in laterizio, il tutto reggente il canale di gronda ed i discendenti in rame.

La porzione di fabbrica *de quo* verte in buono stato di conservazione dal punto di vista statico un po' meno dal punto di vista estetico; manca il cordolo in c.a. di coronamento sommitale.

(VEDI FOTO N. 1-2-3-4-5, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

Proseguendo nel particolare, si continua distinguendo la trattazione dei cespiti in oggetto così come segue:

1°) UNITA' ABITATIVA POSTA AL PIANO T., 1° e 2°.

In zona periferica, loc. Montecastelli, a mezzo della SS 3/bis prima e di via della Barca poi, strada carrabile non asfaltata, si raggiunge il fabbricato ricomprendente la già citata porzione di fabbrica, che a sua volta è accessibile:

(VEDI FOTO N. 6, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

-sia a mezzo dell'accesso principale (posto al piano terra, prospetto Sud) passando prima attraverso il citato giardino ovviamente confinante con via della Barca, dove si affaccia un cancello pedonale in ferro ad un'anta; quindi superato detto cancello e percorso il menzionato giardino, si raggiunge il



portone principale regolamentato da un infisso di tipo blindato, superato il quale si entra nel locale soggiorno.

(VEDI FOTO N. 7-8, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

- sia a mezzo dell'**accesso secondario**, entrante nel locale cucina, (posto al piano terra prospetto Nord) attraversando prima la corte carrabile lì presente, ovvero attraverso le particelle n. 57 e n. 295 del F/gl. n. 11.

Dette particelle in forza di mirate visure catastali, sono risultate accatastate come enti urbani, beni comuni al Sub. n. 1 della P/lla n. 55 del F/gl. n. 11.

(VEDI ALLEGATI N. 14 – 15)

Orbene da ulteriori visure catastali il perito accertava che il sopra citato Sub. n. 1 è stato soppresso e legato quale ente urbano, bene bene non censibile comune a tutta una serie di cespiti in proprietà di terzi (ma non all'unità abitativa in oggetto) e pertanto la sopra citata corte carrabile in comproprietà di terzi, è gravata solo di fatto e da *illo tempore* da una servitù di passo carrabile e pedonale a favore del cespite oggetto della presente procedura esecutiva, oltre ad essere usata anche come posteggio autovetture.

(VEDI ALLEGATO N. 16)

(VEDI FOTO N. 9, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

Quindi a mezzo dei due citati ingressi (principale e secondario) si accede all'interno del piano terra dell'unità in parola, composto da un ampio locale soggiorno di tipo passante



per il raggiungimento del locale cucina e per l'accesso al corpo scala, la dove è presente la porta di ingresso dell'unico locale bagno presente al piano.

(VEDI FOTO DA N. 10 A N. 17, ALLEGATE A FINE
RELAZIONE)

Ritornando nel già menzionato corpo scala comune pavimentato in marmo e salite due rampe di scale, si raggiunge il piano 1° dove si rileva la presenza di n 3 camere, un locale bagno ed un modesto ripostiglio, tutti disimpegnati da un corridoio con andamento planimetrico ad “L”.

(VEDI FOTO DA N. 18 A N. 28, ALLEGATE A FINE
RELAZIONE)

La camera più lontana dal corpo scala è corredata di un modesto terrazzino scoperto protetto da un parapetto in muratura, con copertina in elementi di cotto, di altezza insufficiente a svolgere la propria funzione di barriera anti caduta.

(VEDI FOTO N. 29, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

Ad eccezione dei due locali bagno, di una camera e del ripostiglio, tutti i restanti vani descritti sono dotati di aperture perimetrali serventi l'illuminazione naturale delle corrispondenti superfici ed il ricambio d'aria dei volumi afferenti, .

Le finiture rilevate in loco sono piuttosto modeste e costituite dalle pareti intonacate e tinteggiate, ma con evidente e ammaloramento dell'intonaco e del tinteggio, localizzato sulle



parti più basse delle pareti del piano terra, causato dalla risalita per capillarità dell'acqua di fondazione.

(VEDI FOTO N. 30-31-32, ALLEGATE A FINE
RELAZIONE)

Quindi è presente il rivestimento in maiolica delle pareti dei locali bagno, nonché la pavimentazione composta da elementi in monocottura.

Gli infissi perimetrali sono realizzati con profilato in alluminio e vetro-camera, mentre le porte interne sono in legno tamburato di modesta fattura ed in pessimo stato di conservazione (due sono parzialmente sfondate), una delle quali è dotata di specchiatura in vetro satinato; sono tutte mal tinteggiate in colore bianco.

Gli impianti tecnologici sono costituiti da quello elettrico e di illuminazione, da quello idrico di adduzione e di scarico, nonché da quello di riscaldamento con caldaia murale esterna a gas metano in fase di riparazione e corpi radianti misti in ghisa ed in alluminio anche di tipo termo-arredo; il tutto vertente in normale stato di conservazione.

(VEDI FOTO N. 33-34-35, ALLEGATE A FINE
RELAZIONE)

Proseguendo nella descrizione delle consistenze componenti il cespite in oggetto, si riferisce che a mezzo di una scala mono-rampa realizzata in modo semplice con profilati e lamierati in ferro, posizionata in un angusto vano di disimpegno



ma dotato di finestra, si accede al piano secondo sottotetto soffitta, composto da due soli locali tra loro passanti, posti su diversi livelli di quota.

L'intera superficie ora in esame è totalmente priva di finiture ed è provvista del solo impianto elettrico di illuminazione con due soli punti luce.

Le due aperture perimetrali di finestra rilevate, sono prive di infisso.

(VEDI FOTO N. 36-37-38-39-40, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

II°) GIARDINO.

E costituita da una modesta rata di terreno perfettamente pianeggiante, inerbita spontaneamente, ma curata, ed avente funzione di giardino, nonché servente l'accesso principale alla unità abitativa in parola.

(VEDI FOTO N. 41, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

L'intera superficie del bene immobile ora in esame, ammontante a circa mq. 195, è interamente cintata con recinzioni composte da rete metallica retta da paletti in ferro direttamente infissi nel terreno e/o ancorati su di un muretto in c.a..

Su parte di detta superficie scoperta insiste una piattaforma composta da una soletta in c.a. della superficie pari a circa mq. 35,00, posizionata in aderenza al prospetto Sud della porzione di fabbrica in oggetto, quindi antistante il portone principale.

(VEDI FOTO N. 42, ALLEGATA A FINE RELAZIONE).



Si tiene a precisare che a confine con il citato giardino è presente un modesto manufatto, destinato ad uso non residenziale, in proprietà di terzi, accessibile attraverso il citato cancello pedonale ed a mezzo di un modestissima porzione della citata rata di terreno, ovvero quella individuata dalla pavimentazione lì presente, composta da mattonelle di graniglia in cemento spazzolato.

Pertanto solo parte della citata particella censita al N.C.T. del comune di Umbertide la foglio n. 11, P/lla n. 292, è gravata solo di fatto da *illo tempore* da una servitù di passo pedonale a favore di terzi.

(VEDI FOTO N. 8, ALLEGATA A FINE RELAZIONE)

A seguito di quanto fin'ora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

2) VERIFICA DEL TITOLO DI PROPRIETA' E POSSESSO DEL CESPITE.

Come qui di seguito:

2/a) PROPRIETA' DEL CESPITE.

In forza delle debite ispezioni ipotecarie espletate, afferenti il cespite pignorato, ovvero quello catastalmente censito così come segue:

- al N.C.E.U. del comune di Umbertide, al F/gl n. 11, P/lla n. 55, Sub. n. 11, Cat. A/2, classe 2°, vani 8, R.C. € 495,80.
- al N.C.T. del comune di Umbertide, al F/gl n. 11, P/lla n. 292, qualità sem. arb., , cl. 2°, mq. 195, R.D. € 1,21, R.A. € 0,96,



consultato l'elenco sintetico delle formalità (ALLEGATO N. 17), è emersa l'esistenza nel ventennio di n. 3 formalità riguardanti il cespite di cui sopra, ovvero:

- atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Dr. Fanfani Marco del 26/9/2011 rep. n. 32236/11797, nota di trascrizione Reg. Gen. 24945 Reg. Part. 16975, a favore di

(VEDI ALLEGATO N. 18)

- Atto Notarile Pubblico costituzione ipoteca volontaria atto rogito dal Notaio Fanfani Marco in data 23/02/2012 Rep. 32937/12291 nota di iscrizione Reg. Gen. 5069 Reg. Part. 578;

(VEDI ALLEGATO N. 19)

- Atto Esecutivo Verbale Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale UNEP presso la Corte D'Appello di Perugia rep. 474 del 6/2/2024, trascrizione contro del 6/2/2024, trascrizione contro del 16/2/2024 Reg. Part. 3677 Reg. Gen. 4956;

Quindi proseguendo nelle ispezioni ipotecarie al fine di verificare i proprietari del cespite in oggetto, nel corso del ventennio, consultato l'elenco sintetico delle formalità (ALLEGATO N. 20), è emersa l'esistenza di diverse formalità di cui una inerente il mandato ricevuto, ovvero:

- atto notarile pubblico Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso rogito Notaio Dr. Caselli Antonio del 1/6/2001 rep. n. 76126, nota di trascrizione Reg. Gen. 12148 Reg. Part. 8358, a favore



[REDACTED]

(VEDI ALLEGATO N. 21)

Il tutto così come confermato dalla relazione notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia.

(VEDI ALLEGATO N. 22)

Pertanto è stata accertata la corretta intestazione del cespite in esame in capo ai debitori nel corso del ventennio, ovvero

[REDACTED]

2/b) POSSESSO DEL CESPITE.

I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono allo stato attuale in possesso degli esecutati [REDACTED]
[REDACTED] unitamente all'intero loro nucleo familiare, che ha lì eletto la propria residenza.

A seguito di quanto fin'ora riferito, descritto ed accertato, si prosegue con il seguente capitolo:

3) INDIVIDUAZIONE DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DI OGNI NATURA.

Sempre in forza delle varie ispezioni ipotecarie eseguite, il perito poteva accertare l'esistenza dei seguenti vincoli ed oneri:



3/a) FORMALITA'

- Atto Notarile Pubblico, costituzione ipoteca volontaria atto rogito dal Notaio Fanfani Marco in data 23/02/2012 Rep. 32937/12291 nota di iscrizione Reg. Gen. 5069 Reg. Part.578;
(VEDI ALLEGATO N. 19)
- Atto Esecutivo Verbale di Pignoramento Immobili, Pubblico Ufficiale UNEP presso la Corte D'Appello di Perugia rep. 474 del 6/2/2024, trascrizione contro del 16/2/2024 Reg. Part. 3677 Reg. Gen. 4956.

(VEDI ALLEGATO N. 23)

Altresì si ritiene utile ribadire che le parti eseguite



3/b) DESTINAZIONE URBANISTICA, VINCOLI E CAUSE PENDENTI.

A seguito ed in forza di tutte le indagini eseguite è risultato che il cespite oggetto della presente procedura esecutiva, è urbanisticamente destinato e vincolato, così come segue:

I°) Il P.R.G. del Comune di Umbertide alla Parte Operativa Tav. n. 2 stabilisce quale destinazione delle superfici in oggetto:
Spazio Urbano a Complemento tipo “b”.

(VEDI ALLEGATO N. 24)

II°) Il P.R.G. del Comune di Umbertide alla Parte Strutturale
Carta dei Contenuti Paesaggistici e Ambientali ambiti vincolati



ai sensi del D.lgs 490/99, con la Tav. n. 4, stabilisce che le superfici in oggetto sono identificate quali ambiti di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua, nonché ambiti delle aree boscate. (VEDI ALLEGATO N. 25)

III°) Il P.R.G. del Comune di Umbertide alla parte strutturale Contenuti Urbanistici con la Tav. n. 4, stabilisce che le superfici in oggetto sono gravate da rischio idraulico di fascia “B” nonché area caratterizzata da vulnerabilità dell'acquifero media ed alta. (VEDI ALLEGATO N. 26)

Il tutto visto anche che il cespite in oggetto è posto in parte a distanza inferiore a ml. 30,00 dal fiume.

(VEDI ALLEGATO N. 27)

IV°) Sulla scorta dell'esame dello stato attuale dei luoghi, il perito verificava che la rata di terreno/giardino censita al N.C.T. del comune di Umbertide al F/gl n. 11, P/lla n. 292, è gravata solo di fatto da *illo tempore* da servitù di passo pedonale a favore del manufatto lì presente di proprietà di terzi, ed a danno della proprietà esecutata, in quanto detto manufatto è accessibile solo e soltanto a mezzo del giardino oggetto del presente elaborato peritale.

V°) Sulla scorta dello stato attuale dei luoghi, il perito verificava che il piazzale antistante il prospetto Nord dell'intero fabbricato menzionato, censito al N.C.T del comune di Umbertide al F/gl. n. 11, P/lla n. 57 e n. 295, di proprietà di terzi, è gravato solo di fatto da *illo tempore* da servitù di



passo pedonale e carrabile, nonché destinato a posteggio auto, il tutto a favore anche dell'unità abitativa in oggetto.

VI°) Allo stato attuale non sono state reperite notizie in merito a cause pendenti.

Quale continuazione di tutto quanto sopra, riferito, descritto, accertato e verificato, si procede con il seguente capitolo:

4) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDIL-URBANISTICA E CATASTALE DEL CESPITE.

Come qui di seguito:

4/a) STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.

In data 14/05/2024 a mezzo PEC, il perito depositava presso il Comune di Umbertide richiesta di accesso agli atti (VEDI ALLEGATO N. 28) finalizzata al reperimento di tutti gli strumenti urbanisti autorizzativi assententi il fabbricato ricomprendente l'unità abitativa in oggetto, ovvero quelli qui di seguito specificati:

- Permesso a Costruire n. 7/2006, ne è stata rintracciata la sola menzione nei vari titoli abilitativi reperiti, ma non gli elaborati tecnici;
- Permesso a Costruire n. 499/2010 del 27/10/2010, ne è stata rintracciata menzione nei vari titoli abilitativi, ma non gli elaborati tecnici;



- Variazione dell'intestazione, pratica n. 374/2011 (a favore degli esecutati);

(VEDI ALLEGATO N. 29)

- SCIA n. 327/2012 del 27/12/2012, autorizzante una diversa distribuzione degli spazi interni con spostamento della posizione ed accesso al bagno ubicato al piano terra, modifiche prospettiche con variazione dell'ingresso principale, così come evincibile dall'esame della relazione tecnica integrante la SCIA ora in oggetto.

(VEDI ALLEGATO N. 30)

Dalle indagini eseguite presso l'Archivio del Comune di Umbertide non è stato rintracciato alcun certificato di agibilità afferente il cespite in oggetto.

4/b) VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDIL-URBANISTICA.

Dal confronto tra lo stato attuale e quello assentito desumibile dall'esame dell'ultimo titolo abilitativo SCIA n. 327/2012 del 27/12/2012, è stata accertata la conformità edil-urbanistica dell'unità abitativa oggetto della presente procedura esecutiva.

4/c) VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Così come già anticipato nei precedenti capoversi, dal confronto tra lo stato attuale con quello assentito e con la vigente planimetria catastale, è emersa la non conformità della planimetria catastale, in quanto:



- è assente la rappresentazione grafica di una finestra al piano 2° soffitta;
- è presente la rappresentazione grafica di una parete dello spessore di circa cm. 35, parete oggi non più esistente, precisando che l'assenza di fatto di detta muratura (la cui “scomparsa” non è databile) non costituisce un abuso strutturale in quanto se fosse stata ancora presente non avrebbe svolto alcuna funzione strutturale visto l'andamento parallelo alla tessitura del solaio di copertura lì sovrastante.

Per tutto quanto sopra è stato accertato l'obbligo di aggiornamento di detta planimetria catastale mediante la redazione di pratica DOCFA da depositare telematicamente presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Del Territorio Servizio Di Pubblicità Immobiliare (Catasto), così come già enunciato nel precedente capoverso.

4/c) VERIFICA DELL'OBLIGO DI ADEMPIMENTO DI SPECIFICI ATTI AMMINISTRATIVI

Ribadita l'assenza di abusi edilizi, è stata accertata la mancanza di un certificato di agibilità.

Detto questo si tiene a precisare che la mancanza di agibilità non rende l'immobile giuridicamente incommerciabile, ma ne condiziona la commerciabilità economica in quanto l'agibilità è requisito essenziale che consente di rispettare la funzione sociale dell'immobile stesso.



In altre parole il rogito notarile può ugualmente essere stipulato, ma “l'affare”, dal punto di vista economico, è a rischio per diminuzione dell'appetibilità commerciale, in quanto si stà compra-vendendo un bene che non presenta le caratteristiche necessarie ad assolvere alla sua funzione di unità abitativa.

Pertanto, tutto considerato, si ritiene necessario svolgere le pratiche amministrative di seguito specificate:

- aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica DOCFA presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Del Territorio Servizio Di Pubblicità Immobiliare (Catasto);
- formazione e presentazione di pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) a firma di un tecnico abilitato corredata anche dei certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti, a firma di artigiani qualificati.

4/d) DETERMINAZIONE DEI COSTI.

Proseguendo, in merito ai costi da sostenere per lo svolgimento delle pratiche amministrative di cui sopra, si preventiva quanto segue:

- per l'aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica DOCFA presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Del Territorio Servizio Di Pubblicità Immobiliare (Catasto), si può preventivare un costo dell'ordine € 500,00 / 600,00, oltre le spese e gli accessori di legge;
- per la formazione e presentazione di pratica S.C.A.



- (Segnalazione Certificata di Agibilità) a firma di un tecnico abilitato corredata di tutti gli elaborati tecnici necessari, nonché dei certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti, a firma di artigiani qualificati, si può preventivare un costo nell'ordine € 1.400,00 / 1.600,00, oltre gli accessori di legge;
- per la redazione dei certificati di conformità degli impianti tecnologici a firma di artigiani specializzati, si può preventivare un costo di circa € 600,00 / 800,00 ognuno, oltre gli accessori di legge.

A seguito di tutto quanto fin'ora riferito, descritto, accertato e determinato si continua con il seguente capitolo:

5) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL CESPITE.

Nel presente capitolo andremo a calcolare la consistenza planimetrica del cespite in oggetto, distinguendola così come segue:

5/a) SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE.

In via preliminare si precisa che per la determinazione della superficie complessiva utile calpestabile del cespite in oggetto, verranno adottati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- superficie abitativa: 100%;
- terrazzino scoperto: 25% fino a mq. 25,00;
- soffitta non abitabile: 35%



- giardino: 10% fino a mq. 25,00, la restante superficie al 5%;

Quindi rilevata la consistenza planimetrica di ogni parte componente il cespite in parola avremo:

- superficie abitativa piano T. e 1°: mq. 129,00 x 1 = mq. 129,00
- terrazzino scoperto piano 1°: mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75
- soffitta non abitabile piano 2°: mq. 66,00 x 0,35 = mq. 23,10
- giardino: mq. (25 x 0,10) + (170 x 0,05) = mq. 11,00

SOMMA superf. utile Calp. mq. 163,85

5/a) SUPERFICIE COMMERCIALE.

In via preliminare si precisa che per la determinazione della superficie complessiva commerciale del cespite in oggetto, verranno adottati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- superficie abitativa: 100%;
- terrazzino scoperto: 25% fino a mq. 25,00;
- soffitta non abitabile: 35%
- giardino: 10% fino a mq. 25,00, la restante superficie al 5%;
- muri perimetrali: 100% fino a ml. 0,50 di spessore;
- muri perimetrali comuni: 50% fino a ml. 0,25 di spessore.

Quindi rilevata la consistenza planimetrica di ogni parte componente il cespite in parola avremo:

- superficie abitativa piano T. e 1°: mq. 129,00 x 1 = mq. 129,00
- balcone scoperto piano 1°: mq. 3,00 x 0,25 = mq. 0,75
- soffitta non abitabile piano 2°: mq. 66,00 x 0,35 = mq. 23,10
- giardino: mq. (25 x 0,10) + (170 x 0,05) = mq. 11,00
- muri perimetrali: mq. 21,00 x 1 = mq. 21,00



- muri perimetrali comuni: mq. 20,50 x 0,5 = mq. 10,25

SOMMANO SUP. COMMERCIALE circa mq. 195,10

Per prudenzialità di calcolo si arrotonda per difetto in
mq. 195,00.

L'altezza interna del piano terra è pari a circa ml. 2,50 a causa della presenza di una contro-soffittatura, quella del piano primo ammonta a circa ml. 2,80, mentre quella del piano soffitta varia da un minimo di ml. 0,80 ad un massimo di circa ml. 3,10.

Quale continuazione di quanto sopra riferito, descritto, determinato e rilevato, si procede con il seguente capitolo:

6) SPESE DI GESTIONE.

Considerato che l'unità abitativa in oggetto:

- è costituita da una porzione di fabbrica da cielo a terra;
- è indipendente dalle confinanti unità immobiliari;
- è autonomamente accessibile;
- non è costituito un condominio, né di fatto né formalmente, in quanto non vi è obbligo di costituirlo per insufficiente numero di unità immobiliari;
- non sono in preventivo e tanto-meno in corso di esecuzione opere di manutenzione straordinaria di natura comune,

pertanto non sono ravvisabili spese di gestione degne di nota.

A seguito di tutto quanto fin'ora riferito, descritto, determinato, rilevato ed accertato, si procede con il seguente capitolo:



7) STIMA DEL CESPITE.

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire, alla data odierna, ai beni immobili oggetto di valutazione.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, il perito riteneva opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativa e cioè ricercare il valore venale del cespite sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compra-vendite di immobili simili.

Pertanto, sulla scorta di informazioni attinte presso referenziate agenzie immobiliari e studi tecnici del luogo, tenute in debita considerazione le quotazioni di immobili simili, anche riportate: sia nel listino prezzi della Camera di Commercio, sia nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), sia nei vari borsini immobiliari, tenuto conto del particolare andamento del mercato immobiliare, della ubicazione del cespite, della tipologia, della consistenza, della destinazione d'uso, dello scarso stato di conservazione e delle modeste finiture, oltre a tutto quanto altro di caratteriale dal punto di tecnico-economico, previo adattamento al caso particolare, è stato esperito il seguente prezzo medio unitario e conseguente totale:

- Superficie commerciale complessiva, così come ragguagliata nell'apposito capitolo, piano T. e 1° e 2° + accessioni:

mq. 195,00 x € 550,00 = € 107.250,00



Visto e considerato: sia il particolare andamento del mercato immobiliare della zona specifica, l'imperfetto stato di conservazione, la scarsa qualità delle finiture e tutte le altre caratteristiche tecnico-economiche del cespite in oggetto, per prudenzialità di stima, il valore di cui sopra viene arrotondato per difetto ad € 100.000,00.

(diconsi euro centomila)

Quale considerazione finale si tiene a precisare che la più volte citata rata di terreno destinata ad uso giardino, pur essendo censita separatamente dalla confinante unità abitativa è un'accessione della stessa e pertanto costituiscono un unico insieme, quindi l'oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un solo cespite.

Quale prosecuzione di quanto fin'ora riportato, descritto, determinato e valutato, si continua con il seguente capitolo:

8) FORMAZIONE DEI LOTTI

Nel presente capitolo andremo a riportare il risultato degli studi eseguiti in merito alla formazione dei lotti di vendita, quindi in base alla tipologia, natura, consistenza, destinazione d'uso, accessibilità e fruibilità dei beni immobili in oggetto, ma soprattutto accertata la indivisibilità del cespite, si impone la formazione di un solo lotto.

Pertanto avremo:



LOTTO UNICO: piena proprietà di una unità abitativa in appartamento dislocata su tre livelli di piano T. e 1° e 2° soffitta, composta da soggiorno, cucina e locale bagno senza finestra al piano terra, tre camere, una senza finestra, un bagno senza finestra, un ripostiglio ed un balcone al piano 1°, due locali soffitta privi di finiture ma con finestre al piano 2°, ed un modesto giardino in parte gravato di fatto da servitù di passo pedonale, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 195,00 (superf. utile calpestabile abitaz. piano T. e 1° mq. 129,00, soffitta piano 2° mq. 66,00, terraz. mq 3,00, giardino mq. 195), il tutto ubicato in Comune di Umbertide, loc. Montecastelli, via della Barca n. 1, in zona a vocazione prettamente agricola.

Le consistenze immobiliari in oggetto sono censite come segue:

- abitazione piano T., 1° e 2°: censita al N.C.E.U. del comune di Umbertide, F/gl. n. 11, P/lla n. 55, Sub. n. 11, Cat. A/2, classe 2°, vani 8, R.C. € 495,80.
- giardino: censito al N.C.T. del comune di Umbertide, F/gl. n. 11 P/lla n. 292, qualità seminativo arborato, classe 2°, mq. 195, R.D. € 1,21, R.A. € 0,96.
- bene comune non censibile: N.C.E.U. del comune di Umbertide, F/gl n. 11, P/lla n. 55, Sub. 6.

Confinanti:



VALORE STIMATO: € 100.000,00

A seguito di tutto quanto fin'ora riportato, descritto, determinato, stimato e formato, si conclude con il seguente capitolo:

9) CONCLUSIONI.

andremo in via definitiva a replicare che:

A) L'oggetto del presente elaborato peritale giudiziale è rappresentato da una unità abitativa in appartamento dislocata su tre livelli di piano T., 1° e 2° soffitta, composta da soggiorno, cucina e locale bagno senza finestra al piano terra, tre camere una senza finestra, un bagno senza finestra, un ripostiglio ed un terrazzino scoperto al piano 1°, due locali soffitta privi di finiture ma con finestre al piano 2°, ed un modesto giardino di fatto gravato in parte da servitù di passo pedonale, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 195,00 (superf. utile calpestabile abitaz. piano T. e 1° mq. 129,00, soffitta piano 2° mq. 66,00, terraz. mq. 3,00, giardino mq. 195), il tutto ubicato in Comune di Umbertide, loc. Montecastelli, via della Barca n. 1, in zona a vocazione prettamente agricola, così come descritto nel particolare nell'apposito capitolo.

B) I cespiti in oggetto sono censite così come segue:

- abitazione piano T., 1° e 2°: censita al N.C.E.U. del comune di Umbertide, F/gl. n. 11, P/lla n. 55, Sub. n. 11, Cat. A/2, classe 2°, vani 8, R.C. € 495,80.



- giardino: censito al N.C.T. del comune di Umbertide, F/gl. n. 11, P/lla n. 292, qualità sem. arborato, classe 2°, mq. 195, R.D. € 1,21, R.A. € 0,96.
- bene comune non censibile: N.C.E.U. del comune di Umbertide, F/gl n. 11, P/lla n. 55, Sub. 6.

Confinanti: [REDACTED]
[REDACTED]

- C)** E' stata verificata la correttezza dell'atto di pignoramento.
- D)** E' stata verificata l'esatta intestazione del cespite in capo ai debitori, nel ventennio, il tutto così come trattato nel particolare nell'apposito capitolo.
- E)** I due soggetti [REDACTED]
[REDACTED]
- F)** A seguito dell'esecuzione di mirate visure ipotecarie, sono state accertate tutta una serie di iscrizione e trascrizioni così come riportate nel particolare nell'apposito capitolo.
- G)** Non sono stati rilevati abusi edilizi, ma l'obbligo:
 - di aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica DOCFA presso l'Agenzia Delle Entrate Ufficio Del Territorio Servizio Di Pubblicità Immobiliare (Catasto);
 - della formazione e presentazione di pratica S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) a firma di un tecnico



abilitato corredata anche dei certificati di conformità degli impianti tecnologici presenti, a firma di artigiani qualificati.

Il tutto così come specificato nel particolare, e nei costi, nello specifico capitolo.

H) E' stato accertato che allo stato attuale il cespite in esame è occupato dai codebitori ed afferente nucleo familiare, che vi ha lì eletto domicilio.

I) E' stato accertato che [REDACTED] [REDACTED] detengono, [REDACTED] la piena titolarità (proprietà e possesso) dei beni immobili pignorati.

L) Per quanto concerne i vincoli urbanistici, pesi, gravami si rimanda ai dedicati capitoli.

M) Il cespite oggetto della presente procedura esecutiva è stato prudenzialmente valutato all'attualità in € 100.000,00.

N) In base alla tipologia, natura, consistenza, destinazione d'uso, accessibilità e fruibilità e soprattutto indivisibilità dei beni immobili in oggetto, a giudizio dello scrivente si impone la formazione di un lotto unico.

Pertanto avremo:

LOTTO UNICO: piena proprietà di una unità abitativa in appartamento dislocata su tre livelli di piano T. e 1° e 2° soffitta, composta da soggiorno, cucina e locale bagno senza finestra al piano terra, tre camere una senza finestra, un bagno senza finestra, un ripostiglio ed un balcone al piano 1°, due locali



soffitta privi di finiture ma con finestre al piano 2°, ed un modesto giardino gravato in parte da servitù di passo pedonale, il tutto per una superficie commerciale complessiva pari a circa mq. 195,00 (superf. utile calpestabile abitaz. piano T. e 1° mq. 129,00, soffitta piano 2° mq. 66,00, terraz. mq 3,00, giardino mq. 195), il tutto ubicato in Comune di Umbertide, loc. Montecastelli, via della Barca n. 1, in zona a vocazione prettamente agricola.

Le consistenze immobiliari in oggetto sono censite come segue:

- abitazione piano T., 1° e 2°: censita al N.C.E.U. del comune di Umbertide, F/gl. n. 11, P/lla n. 55, Sub. n. 11, Cat. A/2, classe 2°, vani 8, R.C. € 495,80.
- giardino: censito al N.C.T. del comune di Umbertide, F/gl. n. 11, P/lla n. 292, qualità sem. arborato, classe 2°, mq. 195, R.D. € 1,21, R.A. € 0,96.
- bene comune non censibile: N.C.E.U. del comune di Umbertide, F/gl n. 11, P/lla n. 55, Sub. 6.

Confinanti:



Perugia lì, 23 settembre 2024.

IL C.T.U.

Geom. Paolo Aloisio

