
TRIBUNALE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

R.G. Es. N. 261/2020

Promossa da:

Contro:

Giudice delle Esecuzioni Dott. Giulia Maria Lignani

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Battaglini

iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n. 685

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1.329

Codice Fiscale: BTTNDR64A23G478K - Partita IVA: 03767320546

Con Studio in Via Cesare Balbo n. 3 - 06121 Perugia

Telefono 075.33.159 - Fax 075.6975793 - Cellulare 348.96.93.155

E-mail: battaglini@agronomiassociati.it - PEC: a.battaglini@epap.conafpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Andrea Battaglini, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 ed all'Albo dei C.T.U./Periti del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 19.09.2021 veniva nominato "Esperto" nel Procedimento in oggetto ed invitato a provvedere all'accettazione dell'incarico mediante atto telematico prestando giuramento di rito.

Assolte dette formalità, allo scrivente veniva posto il seguente quesito:

1. *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

2. *Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o PEC, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

3. *Provveda quindi*

- *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;

- 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 essi 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 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;

- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza degli 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 eseguiti;

- 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; ... omissis ...

- 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 o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 - b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - 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 precedente;
- alla verifica della regolarità edilizia e 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. 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 in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, a 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. 46, comma quinto decreto del 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 sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere 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, 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 (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 e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- a verificare che i beni pignorati siano gravati da 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 alcuno dei suddetti titoli;
- 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;*
- *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 delle condizioni 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 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 urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la 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 maggior 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; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed***



- iscrizioni a loro 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 e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita 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;
 - a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
 - 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 (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
 - in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il



deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori..

1. OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, previo esame degli atti del procedimento per verificarne idoneità e completezza, eseguiva tutte le ulteriori operazioni ritenute necessarie per:

- prendere visione dei beni immobili in estimazione;
- effettuare le necessarie indagini di mercato;
- acquisire informazioni utili per l'acquirente;
- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in riferimento ai beni e ai soggetti colpiti dalla procedura.

In particolare in data 30.09.2021 accedeva al sistema telematico "SISTER", acquisendo le visure storiche per immobile, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali, in riferimento alle porzioni immobiliari oggetto di stima.

In data 01.10.2021, inoltrava istanza all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento; attestazione successivamente rilasciata in data 11.10.2021.



In pari data, inoltrava istanza di accesso agli atti amministrativi ai competenti uffici del Comune di Bastia Umbra.

Sempre in data 01.10.2021, accedeva all'archivio notarile per richiedere copia dell'atto di provenienza relativo agli immobili pignorati.

In data 15.10.2021 accedeva nuovamente all'archivio notarile per acquisire copia dell'atto richiesto.

In data 18.10.2021 lo scrivente, unitamente al funzionario incaricato da IVG custodie, Sig. _____, esercitava un primo accesso presso gli immobili pignorati, potendoli visionare solo dall'esterno, per la mancata presenza del debitore; acquisite le opportune informazioni da persona rinvenuta in loco, reperiva il recapito telefonico dell'esecutato il quale, contattato, si dichiarava disponibile a presenziare alle operazioni di sopralluogo in altra data.

In data 29.10.2021, raccolta la disponibilità del debitore, inviava alle parti comunicazione di prosecuzione delle operazioni peritali mediante sopralluogo, per il giorno 15.11.2021 alle ore 16:00.

In data 15.11.2021 esperiva un secondo sopralluogo, unitamente all'incaricato di IVG custodie, Sig. _____ e alla presenza dell'esecutato _____, procedendo all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi provvedendo, altresì, ad eseguire un'accurata ricognizione interna delle porzioni immobiliari sub-stima, accompagnata dalle necessarie riprese fotografiche.

In data 18.01.2022, accedeva presso l'ufficio tecnico del Comune di Bastia Umbra, per l'esame dei registri cartacei da cui desumere gli estremi dei titoli abilitativi, di cui all'istanza di accesso agli atti



inoltrata in data 01.10.2021.

In data 14.02.2022 presentava al G.E. richiesta di proroga a causa della mancata evasione da parte dei competenti Uffici del Comune di Bastia Umbra dell'istanza di accesso agli atti amministrativi.

In data 18.03.2022 riceveva dalla competente Cancelleria, comunicazione a mezzo PEC avente ad oggetto l'assegnazione del nuovo termine per la perizia al 19.04.2022.

In data 08.03.2022, esercitava un ulteriore accesso presso il Comune di Bastia Umbra, reperendo copia degli atti amministrativi rintracciati in archivio, nonché il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, relativo ai soggetti rinvenuti presso le porzioni immobiliari pignorate, onde costatarne lo stato di occupazione/possesso.

In data 06.03.2022, accedeva nuovamente all'archivio notarile per richiedere copia di ulteriori atti di provenienza relativi agli immobili pignorati.

In data 24.03.2022 esperiva un ulteriore sopralluogo sui beni pignorati, alla presenza dell'esecutato Sig. _____, procedendo al rilievo dello stato attuale dell'unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Bastia Umbra al Foglio 13 P.lla 396 sub 6 (graffata con P.lle 520-521), in quanto all'esito del primo sopralluogo si era rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e nelle tavole di progetto dell'ultimo titolo rilasciato.

In data 12.04.2022 accedeva nuovamente all'archivio notarile per acquisire copia degli atti richiesti.



Il sottoscritto, espletati gli adempimenti di cui sopra, ritenendo di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, provvedeva alla stesura dello stesso articolandolo come segue.

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

2.1. Individuazione secondo le risultanze dei Pubblici RR. II.

Dall'esame del Certificato Notarile, rilasciato ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. dal Notaio Dott. Giuseppe Brunelli in data 14.01.2021, la Procedura Esecutiva n. 261/2020 R.G. Es., promossa in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso la C.RR.II. di Perugia in data 07.12.2020 al n. 18904 di formalità a carico del signor _____ o

_____ o, nato a _____ a il _____, C.F. _____, _____, risulta colpire i diritti di piena proprietà pari a 1/1 sulle unità immobiliari poste nel Comune di Bastia Umbra, Via Cipresso n. 50, censite nel **Catasto Fabbricati** al:

- Foglio 13, Particelle 392 sub 6 - 520 - 521 (graffate), Cat. A/3, Consistenza Vani 4;
- Foglio 13, Particelle 392 sub 7, Cat. A/3, Consistenza Vani 2,5.

2.2. Identificazione catastale

I beni oggetto di esecuzione risultano catastalmente censiti nel Comune di **Bastia Umbra (Codice: A710)** come segue:

CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	SUB.	QUALITÀ - CLASSE	SUP.	NOTE
13	520	-	ENTE URBANO	100 m ²	
13	521	-	ENTE URBANO	70 m ²	



13 392 - ENTE URBANO 690 m²

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
--------	-------	------	------	-----	----------	-----------	---------

13	392 (520-521	6	A/3	3	4 vani	m ² 106/103	€ 268,56
----	--------------	---	-----	---	--------	------------------------	----------

graffate)

13	392	7	A/3	3	2,5 vani	m ² 43	€ 167,85
----	-----	---	-----	---	----------	-------------------	----------

Intestazione degli immobili:

MIGNO Paolo, nato a BASTIA UMBRA il 21.09.1963, C.F. MGNPLA63P21A710B

Dall'analisi della documentazione presente in atti, emerge piena corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

2.3. Localizzazione territoriale

I beni oggetto di pignoramento sono siti in Comune di Bastia Umbra (PG), Via Cipresso n. 50.

La zona, a destinazione mista residenziale ed agricola, può definirsi a densità abitativa medio-bassa, risultando caratterizzata dalla presenza di fabbricati uni o plurifamiliari; i servizi primari e secondari (scuole, negozi, istituti di credito, cinema, ristoranti, ecc.), sono a breve distanza e risultano facilmente raggiungibili, anche con l'ausilio di mezzi pubblici, grazie alla rete viaria urbana ed extraurbana.

Il compendio oggetto di stima è rappresentato da due unità immobiliari ad uso abitativo, poste rispettivamente al piano terra ed al piano primo di un fabbricato residenziale, oltre a soffitta al piano terzo, n. 2 rate di corte di pertinenza esclusiva per una superficie complessiva di 170 m² e diritti proporzionali sulla corte comune, alla



quale si accede da Via Cipresso tramite un ingresso carrabile. La corte non è recintata ed è in parte sistemata con stabilizzato di cava ed in parte adibita a giardino.

Il fabbricato, elevato su quattro piani fuori terra, è realizzato con struttura portante in muratura e presenta facciate rivestite con mattoncini faccia vista e tetto a padiglione.

2.4. Descrizione sintetica

A. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, SOFFITTA AL PIANO TERZO E CORTE (FOGLIO 13, PART. 392 SUB 6 GRAFFATA CON PARTT. 520-521)

L'appartamento in oggetto, situato al piano primo, è raggiungibile tramite scala comune interna e si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno; è inoltre presente un terrazzo sul prospetto fronte strada.

La Superficie Commerciale dell'appartamento, al netto del terrazzo, è pari a m² 83 circa; l'altezza interna utile è di m 2,90 ca.

Recentemente l'unità abitativa è stata oggetto di interventi di ristrutturazione interna e si presenta quindi in ottimo stato conservativo / manutentivo. Le finiture sono ordinarie; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della ristrutturazione.

La soffitta, situata al piano terzo, è raggiungibile tramite scala comune interna e si compone di un unico vano con finiture al grezzo. La Superficie Interna Netta è pari a m² 17,20 circa e l'altezza interna media è di m 1,80 ca.

A completare il compendio pignorato, la corte pertinenziale ad uso



esclusivo, che si sviluppa in due rate di terreno di superficie catastale pari a m² 100 e m² 70, poste rispettivamente ad ovest e ad est del fabbricato, non separate fisicamente dal resto della corte comune.

Il tutto corrispondente ad una Superficie Commerciale Vendibile (ponderata) di m² 108 circa.

L'appartamento catastalmente confina: sopra con il sub 2 intestato a _____ ni, sotto con il sub 7 intestato a _____ o, spazi comuni, salvo altri.

La part. n. 520 catastalmente confina: ad Ovest con la part. n. 453 intestata a _____ , a Sud con Via Cipresso, ad Est con la part.

n. 392 intestata a _____ o e _____ i, a Nord con la Part. n.

916 intestata a l _____ a.

La part. n. 521 catastalmente confina: ad Ovest con la part. n. 392

intestata a _____ i, a Sud con Via Cipresso, a

Nord con la part. n. 2496 intestata a _____ i e

a, a Est con la part. n. 2020 intestata a _____ e

e con la part. n. 789 intestata al Comune di Bastia

Umbra.

B. APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (FOGLIO 13, PART. 392 SUB 7)

L'appartamento in oggetto, situato al piano terra, è raggiungibile dal vano scala comune e si compone di cucina, camera e bagno.

La Superficie Commerciale Vendibile dell'appartamento è pari a m² 43 circa; l'altezza interna utile è di m 2,90 ca. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sulla corte comune.

L'unità abitativa si presenta in discreto stato conservativo /



manutentivo. Le finiture sono ordinarie; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

L'appartamento catastalmente confina: sopra con il sub 6 intestato a _____, di lato con i sub 2 e 8 intestati a _____ i, spazi comuni, salvo altri.

3. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame comparato degli atti di provenienza, reperiti dallo scrivente, con la Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. Giuseppe Brunelli in data 14.01.2021, risulta quanto esposto nel paragrafo che segue.

3.1. Titolari di diritti nel ventennio

Gli immobili colpiti dalla presente Procedura espropriativa risultano di proprietà del Signor _____, nato a _____ il _____, C.F. N _____, in ragione della piena proprietà per l'intero, per essergli pervenuti a mezzo dei seguenti atti:

- dichiarazione di successione in morte del signor _____, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia, den. 10 vol. 559 e trascritta a Perugia il 15.11.1976 al n. 12773 di formalità;
- atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito Dott. Mario Briganti del 21.07.1978. registrato a Perugia il 31.07.1978 al n. 9400 e trascritto a Perugia il 03.08.1978 al n. 10306 di formalità;
- atto di cessione e divisione a rogito Notaio Mario Briganti del 21.11.1978, rep. n. 92807/9226, trascritto a Perugia in data 11.12.1976 ai nn. 16091 e 16092 di formalità;
- atto di cessione a rogito Notaio Mario Briganti del 22.09.1995, rep. n.



186487/26575, trascritto a Perugia in data 09.10.1995 al n. 14042 di formalità.

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ

4.1. Stato di occupazione degli immobili

A. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, SOFFITTA AL PIANO TERZO E CORTE
(FOGLIO 13, PART. 392 SUB 6 GRAFFATA CON PARTT. 520-521)

All'esito dei sopralluoghi effettuati il compendio immobiliare risultava occupato dal sig. _____ e dalla sua famiglia, quale loro residenza anagrafica, come risulta anche dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, reperito in data 08.03.2022 ed allegato al presente elaborato peritale.

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento (07.12.2020), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, **dava esito negativo**, non risultando l'attuale titolare di diritti, quale dante causa in alcun contratto di locazione e/o comodato.

Si evidenzia che nell'atto di cessione a rogito Notaio Dott. Mario Briganti del 22.09.1995, rep. n. 186487, all'art. 3 è riportato quanto segue: *"Le parti dichiarano che la cessione dei diritti da parte della sig.ra Raffa Rosanna soggiace all'onere a carico dell'acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo riguardo ai beni di cui al precedente art. 1 lettera a) di fornire alla medesima, vita di lei durante, vitto e alloggio gratuito nei beni stessi per il tempo che vorrà perciò anche saltuariamente a propria scelta."*

Alla stregua delle indagini espletate, esaminata la documentazione acquisita sopra richiamata, **riservato al G. E. ogni opportuno**



provvedimento all'esito di quanto in questa sede evidenziato, lo scrivente esprime le seguenti considerazioni:

- **non risultano** contratti di locazione e/o comodato, registrati precedentemente alla trascrizione del pignoramento (vedi attestazione Agenzia delle Entrate);
- **non esiste** un'ordinanza di assegnazione che abbia ad oggetto l'immobile pignorato, trascritta anteriormente (né successivamente) alla data di trascrizione del pignoramento e, come tale, opponibile alla procedura.

B. APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (FOGLIO 13, PART. 392 SUB 7)

All'esito dei sopralluoghi effettuati l'appartamento risultava occupato dalla sig.ra _____ a, madre del debitore esecutato, quale sua residenza anagrafica, come risulta anche dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, reperito in data 08.03.2022 ed allegato al presente elaborato peritale.

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento (07.12.2020), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, **dava esito negativo**, non risultando l'attuale titolare di diritti, quale dante causa in alcun contratto di locazione e/o comodato.

Nell'atto di cessione a rogito Notaio Dott. Mario Briganti del 22.09.1995, rep. n. 186487, all'art. 3 è riportato quanto segue: *"Le parti dichiarano che la cessione dei diritti da parte della sig.ra _____ soggiace all'onere a carico dell'acquirente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo riguardo ai beni di cui al precedente art. 1 lettera a) di fornire alla medesima,*



vita di lei durante, vitto e alloggio gratuito nei beni stessi per il tempo che vorrà perciò anche saltuariamente a propria scelta.”

Alla stregua delle indagini espletate, esaminata la documentazione acquisita sopra richiamata, **riservato al G. E. ogni opportuno provvedimento all'esito di quanto in questa sede evidenziato**, lo scrivente esprime le seguenti considerazioni:

- **non risultano** contratti di locazione e/o comodato, registrati precedentemente alla trascrizione del pignoramento (vedi attestazione Agenzia delle Entrate);
- **non esiste** un'ordinanza di assegnazione che abbia ad oggetto l'immobile pignorato, trascritta anteriormente (né successivamente) alla data di trascrizione del pignoramento e, come tale, opponibile alla procedura.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. Giuseppe Brunelli in data 14.01.2021, i beni immobili sopra descritti ai punti A. e B., hanno formato oggetto delle seguenti formalità.

5.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Nulla risulta

5.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati della procedura

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. 1856 R.P. del 10.07.2020: ipoteca giudiziale a favore di _____ con sede in _____ Perugia ed a carico del sig. _____ per € 54.000,00 di cui € _____



43.796,39 per sorte derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia in data 15.06.2020 rep. 1611/2020.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **N. 18904 R.P. del 07.12.2020: pignoramento immobiliare a favore di**

età

titoli con sede in _____ e ed a carico del sig. _____

atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Perugia in data 11.11.2020 rep. n. 3317/2020, gravante su quanto in oggetto.

6. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Posizione ed oneri condominiali

Le unità immobiliari identificate e descritte ai precedenti punti A. e B. non risultano riunite in condominio, pertanto, nulla si può riferire in relazione ai millesimi di parti comuni, ovvero alle spese ordinarie di gestione.

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1. Pratiche edilizie

A seguito delle ricerche ed accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastia Umbra, in relazione alle unità immobiliari precedentemente identificate e descritte al § 2.4. - punti "A." e "B.", è stato possibile reperire i titoli abilitativi appresso elencati.

- Autorizzazione Edilizia **prot. n. 4704 del 09.07.1962**, domanda presentata dai _____, per "eseguire opere di miglioramento fondiario del podere di loro proprietà";

- Concessione Edilizia **n. 15 del 04.02.1998**, domanda presentata da



...ri e per "cambio destinazione d'uso locali al piano terra".

7.2. Agibilità

A. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, SOFFITTA AL PIANO TERZO E CORTE (FOGLIO 13, PART. 392 SUB 6 GRAFFATA CON PARTT. 520-521)

Non risulta essere stata richiesta né conseguentemente rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità o Agibilità.

B. APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (FOGLIO 13, PART. 392 SUB 7)

È stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 27 del 03.06.1998.

7.3. Giudizio di conformità edilizia, urbanistica e catastale

A. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, SOFFITTA AL PIANO TERZO E CORTE (FOGLIO 13, PART. 392 SUB 6 GRAFFATA CON PARTT. 520-521)

A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'unità immobiliare in oggetto, nella sua consistenza attuale, risulta urbanisticamente e catastalmente conforme, ad eccezione delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni con tamponatura interna di due aperture (finestre) sul prospetto ovest e di un'apertura (finestra) sul prospetto est, oltre alla realizzazione di un'apertura su muro portante conseguente allo spostamento della porta del bagno. Secondo le informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Bastia Umbra, tali difformità dovranno essere oggetto di Accertamento di conformità. Al fine inoltre di regolarizzarle anche da un punto di vista strutturale, si dovrà provvedere secondo quanto previsto dalla D.G.R. Umbria n. 347 del 25/03/2019 "Linee guida sulle verifiche di



accertamento delle opere e costruzione in zona sismica alle Norme Tecniche sulle Costruzioni”, procedendo alla valutazione della sicurezza del fabbricato ai sensi delle NTC 2018. Successivamente dovrà essere presentata una variazione catastale. Il costo totale previsto per tali opere, comprensivo delle spese tecniche, si stima pari ad euro 5.000,00 ca.

B. APPARTAMENTO AL PIANO TERRA (FOGLIO 13, PART. 392 SUB 7)

A seguito dei sopralluoghi effettuati, l'unità immobiliare in oggetto, nella sua consistenza attuale, risulta urbanisticamente e catastalmente conforme.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, valutata la comoda divisibilità del compendio immobiliare oggetto di stima, stante l'autonomia funzionale delle due unità abitative, ritiene opportuno che la vendita debba effettuarsi in **N. 2 LOTTI** distinti, come appresso individuati.

LOTTO N. 1: appartamento al piano primo di edificio residenziale plurifamiliare, oltre a soffitta al piano terzo e due rate di corte pertinenziale esclusiva di superficie complessiva pari a m² 170, il tutto posto in Comune di Bastia Umbra, Via Cipresso n. 50.

LOTTO N. 2: appartamento al piano terra di edificio residenziale plurifamiliare posto in Comune di Bastia Umbra, Via Cipresso n. 50.

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

9.1. A. LOTTO 1 – *Appartamento al piano primo, soffitta al piano terzo, corte pertinenziale esclusiva oltre a diritti proporzionali sulla corte comune (foglio 13, part. 392 sub 6 graffata con partt. 520-521)*



9.1.1. Caratteristiche descrittive

L'appartamento in oggetto, situato al piano primo, è raggiungibile tramite scala comune interna e si compone di ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno; è inoltre presente un terrazzo sul prospetto fronte strada.

La Superficie Commerciale dell'appartamento, al netto del terrazzo, è pari a m² 83 circa; l'altezza interna utile è di m 2,90 ca.

Recentemente l'unità abitativa è stata oggetto di interventi di ristrutturazione interna e si presenta quindi in ottimo stato conservativo / manutentivo. Le finiture sono ordinarie; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della ristrutturazione.

La soffitta, situata al piano terzo, è raggiungibile tramite scala comune interna e si compone di un unico vano con finiture al grezzo. La Superficie Interna Netta è pari a m² 17,20 circa e l'altezza interna media è di m 1,80 ca.

A completare il compendio pignorato, la corte pertinenziale ad uso esclusivo, che si sviluppa in due rate di terreno di superficie catastale pari a m² 100 e m² 70, poste rispettivamente ad ovest e ad est del fabbricato, non separate fisicamente dal resto della corte condominiale.

Il tutto corrispondente ad una Superficie Commerciale Vendibile (ponderata) di m² 108 circa.

9.1.2. Componenti edilizie e costruttive

Struttura portante: in muratura.

Tamponature: muratura.



Scala interna: in muratura.

Divisori interni: in laterizio forato.

Copertura: tetto a padiglione con manto di copertura in tegole e coppi.

Pluviali e discendenti: canali di gronda/pluviali e discendenti in lamiera.

Facciate: rivestite con mattoncini faccia vista.

9.1.3. Finiture

Porta d'ingresso: blindato.

Infissi esterni (finestre): ante a battente in legno, protezione esterna di tipo persiana in alluminio/pvc o similari.

Infissi interni (porte): a battente in legno.

Pavimentazione interna: piastrelle in gres.

Rivestim. bagno/cucina: piastrelle in monocottura e/o ceramiche.

Pareti e tramezzi: intonacati e tinteggiati.

9.1.4. Dotazione impiantistica

Citofonico: n.r.

Elettrico residenziale: impianto sottotraccia, tensione 220V, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

Idrico: pozzo privato.

Fognatura: n.r.

Termico: impianto autonomo con caldaia a metano; diffusori a parete con elementi modulari in alluminio.

Condizionamento/Clima: presente nella zona giorno, con split a parete e unità esterna posizionata in terrazzo.

Allarme/Antintrusione: assente.



Telefonico: n.r.

9.1.5. Consistenza

DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
LOCALI	INT. NETTA	COMM.	POND.	ARROT.
PIANO E/O LIVELLO	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
Soggiorno/angolo cottura P.1°	29,00			
Disimpegno P.1°	3,50			
Camera P.1°	17,75	83,00	1,00	83,00
Bagno P.1°	4,50			
Camera P.1°	14,25			
Terrazzo P.1°		10,00	0,30	3,00
Subtotale Abitazione P. 1°				86,00
Soffitta P.3°	17,20	19,80	0,25	4,95
Corte Esclusiva P.T.		170	0,10	17,00
Totale Sup. Convenzionale Vendibile (tra coperto e scoperto)				107,95

Per quanto non esposto e per dare evidenza delle caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, nonché del livello di finitura e dello stato manutentivo/conservativo delle singole porzioni immobiliari, si rimanda alla documentazione tecnica e fotografica allegata.

9.2. B. LOTTO 2 - Appartamento al piano terra oltre a diritti proporzionali sulla corte comune (foglio 13, part. 392 sub 7)

9.2.1. Caratteristiche descrittive

L'appartamento in oggetto, situato al piano terra, è raggiungibile dal vano scala comune e si compone di cucina, camera e bagno.

La Superficie Commerciale Vendibile dell'appartamento è pari a m² 43



circa; l'altezza interna utile è di m 2,90 ca. Sono inoltre compresi diritti proporzionali sulla corte comune.

L'unità abitativa si presenta in discreto stato conservativo / manutentivo. Le finiture sono ordinarie; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

9.2.2. Componenti edilizie e costruttive

Struttura portante: in muratura.

Tamponature: muratura.

Scala interna: in muratura.

Divisori interni: in laterizio forato.

Copertura: tetto a padiglione con manto di copertura in tegole e coppi.

Pluviali e discendenti: canali di gronda/pluviali e discendenti in lamiera.

Facciate: rivestite con mattoncini faccia vista.

9.2.3. Finiture

Porta d'ingresso: in legno.

Infissi esterni (finestre): ante a battente in legno, protezione esterna di tipo persiana in alluminio/pvc o similari.

Infissi interni (porte): a battente in legno.

Pavimentazione interna: piastrelle in gres o similari.

Rivestim. bagno/cucina: piastrelle in monocottura e/o ceramiche.

Pareti e tramezzi: intonacati e tinteggiati.

9.2.4. Dotazione impiantistica

Elettrico residenziale: impianto sottotraccia, tensione 220V, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione.



Citofonico: n.r.

Idrico: pozzo privato.

Fognatura: n.r.

Termico: impianto autonomo con caldaia a metano; diffusori a parete con elementi modulari in alluminio.

Condizionamento/Clima: presente nella zona giorno con split a parete e unità esterna posizionata sul terrazzo del piano primo.

Allarme/Antintrusione: assente.

Telefonico: n.r.

9.2.5. Consistenza

DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
LOCALI	INT. NETTA	COMM.	POND.	ARROT.
PIANO E/O LIVELLO	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
Soggiorno P.T.	17,20			
Bagno P.T.	3,20	43,00	1,00	43,00
Camera P.T.	14,36			
Totale Sup. Convenzionale Vendibile				43,00

Per quanto non esposto e per dare evidenza delle caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, nonché del livello di finitura della porzione immobiliare sub-stima, ovvero dello stato manutentivo e conservativo della stessa, si rimanda alla documentazione tecnica e fotografica allegata.

10. CRITERI ESTIMATIVI

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione dell'unità



immobiliare da destinare a vendita giudiziaria, si procederà secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità.

Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo **sintetico-comparativo**.

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario unitario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle eventuali aggiunte e/o detrazioni, al valore medio ordinario unitario, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, veniva assunto il metro quadrato (m²), riferito alla **Superficie Convenzionale Vendibile** (Scv), determinata secondo i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, che prevedono il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici **coperte**:

- 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.

Quanto al computo delle superfici **scoperte** rilevate, ovvero dei vani a destinazione particolare, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

a. 10% alla corte scoperta di pertinenza esclusiva;

b. 30% al terrazzo del piano primo;

c. 25% alla soffitta.

Nella valutazione che segue, si teneva altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire in positivo e/o in negativo, sul valore del bene.

In particolare, nella valutazione del Lotto n. 1 si teneva conto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale, come sopra descritti, complessivamente pari ad € 5.000,00.

Stante la finalità del presente elaborato peritale, si riteneva, infine, di monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli immobili più rispondente alla specificità del caso; all'esito del monitoraggio suddetto, tenuto conto dei prezzi di aggiudicazione di immobili simili, rispetto ai comparabili compravenduti nel libero mercato, si riteneva congrua una decurtazione pari al 15%.

11. VALUTAZIONE LOTTI

11.1. LOTTO 1 - Appartamento al piano primo, soffitta al piano

terzo, corte pertinenziale esclusiva oltre a diritti



*proporzionali sulla corte comune (foglio 13, part. 392 sub 6
graffata con partt. 520-521)*

Il valore di stima della porzione immobiliare in oggetto, sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m²) per la Superficie Convenzionale Vendibile (m²), operando poi un abbattimento pari al 15%, per adeguare il valore (più probabile) nel libero mercato, al valore riscontrato nel mercato delle aste giudiziarie, per immobili simili (più rispondente alla fattispecie in esame); il tutto come riportato nella tabella che segue:

PIANO O LIVELLO (n.)	DESCRIZIONE LOCALI -	SUPERFICIE CONV. VEND. (m ²)	VALORE UNITARIO (Euro/m ²)	VALORE TOTALE (Euro)
1°	Appartamento	86,00	1.100,00	94.600,00
3°	Soffitta	4,95	1.100,00	5.445,00
T	Corte Esclusiva	17,00	1.100,00	18.700,00
Totale		107,95	-	118.745,00
A DETRARRE PER REGOLARIZ. URBANISTICA E CATASTALE				- 5.000,00
SUBTOTALE AL NETTO DELLA REGOLARIZZAZIONE				113.745,00
A DETRARRE PER PECULIARITÀ VENDITA GIUDIZIARIA (-15%)				- 17.061,75
TOTALE VALORE DI STIMA (UNITÀ ABITATIVA E CORTE)				96.683,25

11.2. LOTTO 2 – Appartamento al piano terra oltre a diritti

proporzionali sulla corte comune (foglio 13, part. 392 sub 7)

Il valore di stima della porzione immobiliare in oggetto, sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m²) per la Superficie Convenzionale Vendibile (m²),



Particella 392 sub 6 graffata con le part. 520 e 521, Cat. A/3, Cl. 3,
Consistenza Vani 4, Sup. Cat. m² 106, Rendita Euro 268,56; al Catasto
Terreni al Foglio 13, Particella 392, Ente Urbano di m² 690, Particella
520, Ente Urbano di m² 100 e Particella 521, Ente Urbano di m² 70.

VALORE LOTTO UNICO

€ 97.000,00

[Diconsi Euro: Novantasettemila/00]

12.2. Valore dei diritti del LOTTO N. 2

Diritti di **piena proprietà** in capo a

, su unità immobiliare ad uso

abitativo, posta al piano terra di un fabbricato residenziale, oltre a
diritti proporzionali sulla corte comune, il tutto ubicato in Comune di
Bastia Umbra, Via Cipresso n. 50 e censito al Catasto Fabbricati di
detto Comune al Foglio 13, Particella 392 sub 7, Cat. A/3, Cl. 3,
Consistenza Vani 2,5, Sup. Cat. m² 43, Rendita Euro 167,85; al Catasto
Terreni al Foglio 13, Particella 392, Ente Urbano di m² 690.

VALORE LOTTO UNICO

€ 35.000,00

[Diconsi Euro: Trentacinquemila/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 12 aprile 2022

IL CTU

Dott. Agr. Andrea Battaglini



Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 4)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 15)
- 3) Riprese aeree, mappe e fasce OMI della zona (pag. n. 4)
- 4) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 20)
- 5) Atti di provenienza (pag. n. 23)
- 6) Istanza e Attestazione Agenzia delle Entrate (pag. n. 4)
- 7) Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (pag. n. 2)
- 8) Comunicazioni alle parti e verbali operazioni peritali (pag. n. 4)
- 9) Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1)



