
TRIBUNALE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

R.G. Es. N. 18/2023

Promossa da:

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

(Avv. Graziella Tossi)

Contro:



Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni

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 075.33159 - 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 05.04.2023 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:

*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** al Giudice quelli mancanti o inidonei; 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.*

PROVVEDA

1. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per*



l'emissione del decreto di trasferimento;

2. 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;

3. 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 esegutati;

4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; ... omissis ...

5. 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);

6. 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;*

7. 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;

8. 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 l'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;

9. 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;

10. 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.);

11. 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;

12. che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13. accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale



incidenza sul valore dello stesso 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.

*14. 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;*

*15. 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;

16. 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;

17. a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto pertanto al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);

18. 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 alle notifiche alle parti; ...
omissis ...

1. OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, previa rituale comunicazione alle parti dell'inizio delle



operazioni peritali, esaminava gli atti del procedimento per verificarne

la completezza ed eseguiva tutte le 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 12.04.2023 accedeva al sistema telematico "SISTER", acquisendo le visure storiche per immobile, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni in riferimento alle porzioni immobiliari oggetto di stima.

In data 13.04.2023 inoltrava istanza all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali atti registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento.

In pari data richiedeva copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di stima presso l'archivio notarile di Perugia ed inoltrava istanza al Comune di Perugia, finalizzata all'accesso agli atti amministrativi.

In data 14.04.2023, inviava al debitore, a mezzo Raccomandata A/R, formale comunicazione di inizio operazioni peritali mediante sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 10.05.2023, in seguito posticipato per indisponibilità dell'esecutato al 15.05.2023.

In data 15.05.2023 lo scrivente, unitamente al Funzionario di IVG custodie, effettuava l'accesso presso gli immobili pignorati, alla presenza del debitore [REDACTED], proprietario dell'immobile,



procedendo all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi e provvedendo altresì ad eseguire un'accurata ricognizione interna dell'unità immobiliare in oggetto, accompagnata dalle necessarie riprese fotografiche.

In data 20.06.2023 lo scrivente reperiva copia del Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia da cui risultava come i beni immobili pignorati fossero occupati dai Sig.ri

[REDAZIONE]

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 della Certificazione Notarile rilasciata dal Notaio Dott. Francesco Casarini in data 20.02.2023, la Procedura Esecutiva n.

18/2023 R.G. Es., promossa in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Perugia in data **07.02.2023** ai nn. **3510/2475** a carico del

Signor [REDAZIONE], nato a [REDAZIONE] il [REDAZIONE], C.F.

[REDAZIONE], titolare della piena proprietà, risulta colpire l'unità immobiliare posta nel Comune di Perugia, Fraz. Ripa, Via Bonaventura Marrani n. 1, censita nel **Catasto Fabbricati** al:

- Foglio **206**, Particella **96**, Sub. **9**, Via Bonaventura Marrani n. 1, piano 2, Z.C. 2, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza Vani 6, Sup. Cat. totale



m² 119 (escluse aree scoperte m² 117), Rendita Euro 387,34.

2.2. Identificazione catastale

Il bene oggetto di esecuzione risulta catastalmente censito nel Comune di Perugia (**Codice: G478**) come segue:

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
206	96	9	A/2	4	6 vani	m ² 119/117	€ 387,34

Intestazione degli immobili:

Sono inoltre compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni così censite al Catasto Fabbricati del medesimo Comune:

- Foglio **206**, Particella **96**, Sub. **12**, Via Bonaventura Marrani n. 1, Piano T-1, bene comune non censibile a tutti i sub del fabbricato (corte al PT - ingresso al PT - vano scala ai PT-1 - porzione di lastrico al P1).

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

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono parte di fabbricato di maggiore consistenza, sito in Comune di Perugia, Fraz. Ripa, Via Bonaventura Marrani n. 1.

La zona, a prevalente destinazione residenziale, può definirsi a densità abitativa medio-bassa, risultando caratterizzata dalla presenza di fabbricati uni o plurifamiliari, per lo più di modeste dimensioni; 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.

2.4. Descrizione sintetica

A. Appartamento al piano secondo sottotetto (Fg. 206, Part. 96, Sub. 9)

La porzione immobiliare in oggetto costituisce parte di fabbricato di maggiore consistenza, sito in Perugia, Fraz. Ripa, Via Bonaventura Marrani n. 1. Lo stabile, realizzato alla fine degli anni '60, si eleva per tre piani fuori terra ed è provvisto di corte pertinenziale interamente recintata tramite muretto in pietra, sormontato in parte da ringhiera metallica ed in parte da rete metallica fissata a paletti in ferro.

L'accesso carrabile si ha da Via dei Fabbri tramite cancello metallico ad apertura manuale, affiancato da cancelletto pedonale, che immette nella porzione di corte comune, individuata con il sub 12; la stessa si presenta sistemata con stabilizzato di cava ed è adibita a parcheggi e spazi di manovra. È inoltre presente un secondo accesso pedonale da Via Marrani, sempre tramite cancelletto metallico, che immette nella porzione di lastrico comune, che conduce al portone di ingresso del piano primo.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura e solai interpiano e di copertura in laterocemento; le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in mattoncini faccia a vista e pietra.

Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole.

L'unità di civile abitazione oggetto di stima si sviluppa al piano secondo sottotetto per una superficie commerciale pari a m² 115,10



circa (oltre al terrazzo di m² 7,60 ca.) e si compone di ingresso, soggiorno-tinello, cucina, dispensa, disimpegno, n. 2 ripostigli, camera e bagno; completa la proprietà il terrazzo.

L'altezza interna utile va da un minimo verso gronda di m 1,57 circa ad un massimo di m 3,20 circa, al colmo della copertura. Le finiture sono di buona qualità; parimenti buono appare lo stato conservativo / manutentivo.

L'appartamento confina sotto con: Sub. 8 catastalmente intestato alla stessa proprietà, Sub. 11 catastalmente intestato a Zelinda Caporali, spazi comuni, salvo altri.

Secondo quanto riportato nell'elenco subalterni, l'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento), vanta diritti sulle parti comuni dell'intero fabbricato, catastalmente identificate, come Bene Comune non Censibile, al **Foglio 206, Particella 96, Sub. 12** (corte al PT - ingresso al PT - vano scala ai PT-1 - porzione di lastrico al P1) comune a tutti i Subalterni.

3. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame comparato dell'atto di provenienza, reperito dallo scrivente, con la Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. Francesco Casarini in data 20.02.2023, risulta quanto esposto nel paragrafo che segue.

3.1. Titolari di diritti nel ventennio

L'immobile colpito dalla presente Procedura espropriativa risulta di proprietà del Signor ██████████ ██████████ il ██████████, C.F. ██████████ per l'intero della piena proprietà.



Quanto in oggetto gli è pervenuto per la nuda proprietà per divisione con atto a rogito Notaio Sebastiano Biondo di Perugia del 29 luglio 1988 - Repertorio 245/22, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 06.08.1988 ai nn. 14925/10442; condividenti Caporali Zelinda e Caporali Paolo.

L'immobile innanzi descritto (all'epoca censito al foglio 206 particella 96 sub 6) era pervenuto a [REDACTED] per la quota di ½ di nuda proprietà ed a [REDACTED] per la quota di ½ di nuda proprietà, da [REDACTED], nato a [REDACTED], titolare della piena proprietà che riservava l'usufrutto per sé e dopo di sé per la moglie [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale, per atto di donazione a rogito Notaio Sebastiano Biondo di Perugia del 29 luglio 1988 - Repertorio 245/22, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 06.08.1988 ai nn. 14924/10441.

Si segnala che catastalmente non risultano volturati gli eventuali ricongiungimenti di usufrutto in morte dei co-usufruttuari sopra indicati.

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ

4.1. Stato di occupazione degli immobili

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati in data antecedente al pignoramento, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, dava esito **negativo** in riferimento al cespite sub-stima, non risultando l'attuale titolare di diritti, quale dante causa in alcun contratto di locazione e/o comodato.

Dall'esame del Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia in



data 20.06.2023, presso il civico n. 1 di Via Bonaventura Marrani,

risultavano risiedere i seguenti soggetti:

- Sig. [REDACTED];

- Sig.ra [REDACTED].

Allo stato, pertanto, l'unità immobiliare in parola risulta occupata dell'esecutato unitamente a proprio familiare.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. Francesco Casarini in data 20.02.2023, il bene immobile sopra descritto, ha formato oggetto delle seguenti formalità.

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

Non rilevati.

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

della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **N. 10272/2138 del 08.04.2003: ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo di Euro 200.000,00, Notaio Adriano Pischetola del 04.04.2003, Rep. 17683/4272, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, codice fiscale 00651990582 a fronte di un capitale di Euro 100.000,00, a carico di [REDACTED], titolare della piena proprietà bene personale.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **N. 3510/2475 del 07.02.2023: verbale di pignoramento**, Ufficiali Giudiziari (Unep) di Perugia del 18.01.2023, Rep. n. 164, a favore



Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., sede Roma, codice fiscale 09339391006, a carico di [REDACTED], titolare della piena proprietà.

6. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Posizione ed oneri condominiali

Trattasi di fabbricato non riunito in condominio, pertanto non esistono oneri ordinari/straordinari di natura condominiale.

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1. Pratiche edilizie

Gli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici comunali, in riferimento al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima, hanno permesso di reperire i seguenti atti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 461 del 16.05.1966 (Domanda Prot. n. 9509 del 04.04.1966 presentata dal Sig. [REDACTED]) per "costruire un edificio di abitazione di n. 1 piano oltre un piano seminterrato";
- Licenza di costruzione n. 294 del 27.02.1970 (Domanda Prot. n. 32533 del 04.10.1969 presentata dal Sig. [REDACTED]) per "apportare delle varianti al progetto relative alla costruzione di un edificio di abitazione";
- Concessione a costruire n. 1053 del 14.06.1983 (Domanda Prot. n. 22740 del 17.05.1983 presentata dalla Sig.ra [REDACTED]) per "il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da fondi ad abitazione";
- Concessione a costruire n. 2150 del 15.06.1988 (Domanda Prot. n. 40475 del 20.05.1988 presentata dal Sig. [REDACTED]) per



“progetto di variante di un fabbricato di civile abitazione”;

- Concessione a costruire n. 1 del 02.01.1991 (Domanda Prot. n. 26943 del 05.04.1989 presentata dal Sig. ██████████) in sanatoria per

“varianti al progetto di cui alla concessione n. 2150 del 15.06.1988”;

- Concessione a costruire n. 71 del 14.01.1995 (Domanda Prot. n. 81791 del 27.10.1994 presentata dal Sig. ██████████) per

“ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d’uso da soffitta ad appartamento”;

- SCIA pratica n. 2019-1681 Prot. n. 133008 del 06.06.2019 (presentata dai Sig.ri ██████████ per “opere di straordinaria manutenzione, divisione di una unità immobiliare in due e realizzazione scala esterna”.

7.2. Agibilità

In riferimento al fabbricato di cui l’unità immobiliare sub-stima è parte, risultano essere stati rilasciati i seguenti Certificati di Agibilità:

- Autorizzazione di abitabilità Prot. n. 12316 del 03.08.1970;

- Autorizzazione di abitabilità e agibilità Prot. n. 47332 del 22.07.1991;

- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 03/95 Prot. n. 31646 del 03.04.1995 relativa al piano sottotetto.

7.3. Giudizio di conformità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, l’unità immobiliare in oggetto, nella sua consistenza attuale, risulta urbanisticamente e catastalmente conforme, ad eccezione del ripostiglio posto nell’angolo sud ovest del fabbricato, che è stato unito al soggiorno tramite la rimozione del fondello divisorio.



8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare oggetto di stima (appartamento al piano sottotetto con unico accesso), non permettono di rilevare la comoda divisibilità del cespite, senza diminuirne l'appetibilità commerciale; per gli esplicitati motivi, lo scrivente ritiene che la vendita debba farsi in **UNICO LOTTO**.

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

9.1. APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO SOTTOTETTO (FOGLIO 206, PART. 96 SUB. 9)

9.1.1. Caratteristiche descrittive

Trattasi di unità di civile abitazione posta al piano secondo del fabbricato di maggiore consistenza di cui è parte. L'appartamento, raggiungibile tramite la scala interna, si compone di ingresso, soggiorno-tinello, cucina, dispensa, disimpegno, n. 2 ripostigli, camera e bagno e si sviluppa per una superficie commerciale pari a m² 115 ca., oltre al terrazzo di m² 7,60 ca. Le finiture sono di buona qualità, buono pure lo stato conservativo/manutentivo; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

9.1.2. Componenti edilizie e costruttive

Struttura portante: in muratura.

Tamponature: in muratura.

Scala interna: in calcestruzzo gettato in opera.

Divisori interni: in laterizio forato.

Copertura: tetto a falde inclinate.

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



Facciate: in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con mattoncini faccia vista.

Opere in ferro: ringhiera del terrazzo e ringhiera posta sulla recinzione a delimitare della corte.

9.1.3. Finiture

Porta d'ingresso: portone in legno.

Infissi esterni (finestre): ante a battente in legno con vetro semplice, protezione esterna di tipo persiana in legno.

Infissi interni (porte): a battente in legno.

Pavimentazione interna: piastrelle in cotto per l'appartamento, in marmo per il bagno.

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

Pareti e tramezzi: in laterizio, intonacati e tinteggiati.

9.1.4. Dotazione impiantistica

Antenna televisiva: presente.

Citofonico: citofono.

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

Idrico: impianto idrico residenziale allacciato a rete pubblica.

Fognatura: fossa Himoff più pubblica fognatura.

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

Condizionamento/Clima: presente in soggiorno con unità interna a muro ed unità esterna in terrazza.

Allarme/Antintrusione: assente.



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]
Vano scala	4,90			
Ingresso/Soggiorno/Tinello	32,97			
Cucina	4,24			
Dispensa	6,71	87,10	1,00	87,10
Disimpegno	2,91			
Camera	13,10			
Bagno	5,78			
Ripostiglio	16,07	20,76	0,80	16,60
Ripostiglio	10,23	14,26	0,80	11,40
Terrazzo	7,60	7,60	0,30	2,28
Subtotale Appartamento P.2				117,38
<u>Totale Sup. Convenzionale Vendibile</u>				<u>117,38</u>

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 dei vani a destinazione non abitativa (**ripostigli**) ed alle superfici scoperte rilevate (**terrazzo**), sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:



- 80% ai vani con destinazione catastale ripostiglio;

- 30% al terrazzo dell'unità abitativa.

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 dei beni ed in particolare, in **positivo**:

- della felice ubicazione del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto, posto in zona ben servita e facilmente raggiungibile;

- della buona dotazione impiantistica, risultata completa e conforme alla normativa vigente;

- della

in **negativo**:

- del fatto che l'appartamento è posto al piano sottotetto con punti di altezza interna utile limitata;

- della presenza di superfici catastalmente destinate a ripostiglio, attualmente utilizzate come camera e parte del soggiorno.

Stante la finalità del presente elaborato peritale, si riteneva, infine, di dover monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli immobili più rispondente alla specificità del caso.

11. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

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); il tutto come riportato nella tabella che segue:



PIANO O	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VAL. UNITARIO	VALORE
LIVELLO	LOCALI	CONV. VEND.	PONDERATO	TOTALE
(n.)	-	(m ²)	(Euro/m ²)	(Euro)
2°	Appartamento	115,10	900,00	103.590,00
2°	Terrazzo	2,28	900,00	2.052,00
Totale Unità Abitativa		117,38	-	
TOTALE VALORE DI STIMA				105.642,00

12. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Per quanto analiticamente esposto nei capitoli che precedono ed operando gli opportuni, ancorché minimi, **arrotondamenti**, di seguito sarà indicato il valore di stima da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai **diritti** gravanti sul cespite oggetto di esecuzione e, precisamente:

- diritti di **piena proprietà** per l'intero in capo a ██████████, nato a ██████████, su appartamento ubicato al piano secondo di fabbricato di maggiore consistenza, sito in Perugia, Fraz. Ripa, Via Bonaventura Marrani n. 1. Il tutto così censito al Catasto Fabbricati di detto Comune: Foglio 206, Particella 96, Sub. 9, Via Bonaventura Marrani n. 1, piano 2, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza Vani 6, Sup. Cat. totale m² 119 (m² 117 escluse le aree scoperte), Rendita Euro 387,34; Foglio 206, Particella 96, Sub. 12, Via Bonaventura Marrani n. 1, piano T-1, bene comune non censibile.

VALORE LOTTO UNICO

€ 106.000,00

[Diconsi Euro: Centoseimila/00]



Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 9 agosto 2023

IL CTU

Dott. Agr. Andrea Battaglini

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 3)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 17)
- 3) Riprese aeree, mappe e fasce OMI della zona (pag. n. 4)
- 4) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 80)
- 5) Atto di provenienza - Notaio Sebastiano Biondo 29.07.1988 (pag. n. 13)
- 6) Istanza e Attestazione Agenzia delle Entrate (pag. n. 4)
- 7) Certificato contestuali di residenza e stato di famiglia (pag. n. 1)
- 8) Comunicazioni alle parti e verbali operazioni peritali (pag. n. 13)
- 9) Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1)

Documentazione separata:

- 1) Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 10)

