

**Giudice dell'Esecuzione:**  
**Dott. Elena Strammaccioni**  
**Udienza: 22.10.24**  
**Consegna telematica:**

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 169/2023 R.G.Es.**  
**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA per SIENA**  
**MORTGAGES 07-5 SPA**  
**Contro**

**Arch. Silvia Marini**  
**P.zza Cavallotti n. 5**  
**Perugia**  
**C.F. MRNSLV 60D53G 478R**

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**CONSULENZA TECNICA**

eseguita per incarico del Sig. Giudice Elena Stramaccioni, nella procedura n°169/23 R.G.Es. promossa da Monte dei Paschi di Siena Spa per Siena Mortgages 07-5 Spa, rappresentato dallo studio legale Avv. Gianluca Cesarini

**nei confronti di**

**Ill.mo Sig. Giudice Elena Stramaccioni**

**§.PREMESSA**

La sottoscritta Arch. Silvia Marini residente in P.zza Cavallotti n° 5 - Perugia, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Perugia, al n° 509, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio in data 30.01.2024.

Previa accettazione dell'incarico avvenuta in data 01.02.2024, le veniva proposto di rispondere con relazione scritta ai quesiti formulati. Al C.T.U. veniva assegnato il termine per il deposito della relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 16.05.2024, poi rinviata al 22.10.2024, con contestuale invio di copia della relazione alle parti, per eventuali osservazioni.

**§. DEGLI ATTI E DEI FATTI**

Dai documenti in possesso del C.T.U. si riscontra la presenza di atto di pignoramento immobiliare, in forza di atto di precetto, notificato il 04 .06.2022 alla Sig. \_\_\_\_\_ fondato su contratto di mutuo fondiario del



RICERCA ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI PERUGIA - TERRITORIO

SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio provinciale di Perugia - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare, si procede all'elencazione delle formalità:

**Trascrizioni e iscrizioni a favore**

- Nota di trascrizione del 04.06.2002, Reg.Gen. 13895 Reg. Part. 9641

Biavati Mario, Bastia Umbra, Repertorio 3912/1909, Atto tra vivi -

Compravendita

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 30,

A2 abitazione di tipo civile, consistenza 3 vani, Via Bevagna n. 14-16, PT - S1;

Immobile n.2

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 25,

C6 Stalle Scuderie, consistenza 14 mq, Via Bevagna n. 14-16, PS1;

Unità negoziale n.2

Immobile n. 1

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 1,

Ente Comune;

Immobile n.2

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 26;

Ente Comune

Immobile n. 3

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 27;

Ente Comune

**a favore di**

nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ **C.F.**

relativamente all'unità negoziale 1

**per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

relativamente all'unità negoziale 2

**per il diritto di proprietà**

**contro**

**C.F.** \_\_\_\_\_ relativamente all'unità negoziale 1

**per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

relativamente all'unità negoziale 2

**per il diritto di proprietà .**

- Domanda di annotazione del 24.09.2002, Reg.Gen. 23779 Reg.

Part. 2306 - Atto notarile pubblico, Notaio Biavati Mario, Bastia Umbra,

Repertorio 3863 del 20.05.2002

Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota

**Unità negoziali 23    Soggetti a favore 1    Soggetti contro 1**

Unità negoziale n.1.....

Unità negoziale n.11

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 30,

A2 abitazione di tipo civile, consistenza 3 vani, PT -S1;

Capitale € 45.695,00    Ipoteca € 91.390,00;

Immobile n.2

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 25,

C6 Stalle Scuderie, consistenza 14 mq, PS1;

....Unità negoziale 23.....

a favore di \_\_\_\_\_, Perugia, C.F. (

contro

CF. -----

• Nota di trascrizione del 06.06.2007, Reg.Gen. 19074 Reg. Part.

10790, Biavati Mario, Bastia Umbra, Repertorio 16702/9285, del 28.05.2007,

Atto tra vivi - Compravendita

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 30,

A2 abitazione di tipo civile, consistenza 3 vani, Via Bevagna n. 14, PT;

Immobile n.2

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 25,

C6 Stalle Scuderie, consistenza 14 mq, Via Bevagna n. 14, PS1;

Unità negoziale n.2

Immobile n. 1

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 1,

Ente Comune, Via Bevagna 14;

Immobile n.2

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 26;

Ente Comune, Via Bevagna 14;

Immobile n. 3

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 27;



Ente Comune, Via Bevagna 14;

**a favore di**

, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

relativamente all'unità negoziale n.1 **per il diritto di**

**proprietà per la quota di 1/1;**

relativamente all'unità negoziale n. 2 **per il diritto di proprietà**

**contro**

nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

relativamente all'unità negoziale 1

**per il diritto di proprietà per la quota di 1/1**

relativamente all'unità negoziale 2

**per il diritto di proprietà .**

- Nota di iscrizione del 06.06.2007, Reg. Gen. 19075 Reg. Part. 5092

Notaio Biavati Mario, Bastia Umbra, Repertorio 16703/9286 del 28.05.2007 –

Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 30,

A2 abitazione di tipo civile, consistenza 3 vani, Via Bevagna n. 14, PT;

Immobile n.2

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 25,

C6 Stalle Scuderie, consistenza 14 mq, Via Bevagna n. 14, PS1;

**a favore di**

\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_



relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

contro

, nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ( C.F. \_\_\_\_\_ )

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Nota di trascrizione del 27.08.2013, Reg.Gen. 20395 Reg. Part. 13504

Biavati Mario, Bastia Umbra, Repertorio 29898/18691 del 29/07/2013, Atto tra vivi – Compravendita

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 30,

A2 abitazione di tipo civile, consistenza 3 vani, Via Bevagna n. 14, PT -S1;

Immobile n.2

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 25,

C6 Stalle Scuderie, consistenza 14 mq, Via Bevagna n. 14, PS1;

a favore di

nata a \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ( C.F. \_\_\_\_\_ )

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ ( C.F. \_\_\_\_\_ )

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;





**Trascrizioni contro**

- Nota di trascrizione Reg.Gen. 21674 Reg. Part. 15467 del 28.07.2023

Atto giudiziario – Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Perugia, Perugia,

Repertorio 2673/2023 del 25.07.20223

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Unità negoziale n.1

Immobile n. 1

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 30,

A2 abitazione di tipo civile, consistenza 3 vani, Via Bevagna n. 14, PT -S1;

Immobile n.2

Comune di Bastia Umbra, Catasto Fabbricati F. 5, particella n. 2435, sub 25,

C6 Stalle Scuderie, consistenza 14 mq, Via Bevagna n. 14, PS1;

**a favore di**

relativamente all'unità negoziale n. 1 **per i diritti di proprietà di 1/1**

**contro**

relativamente all'unità negoziale n. 1 **per il diritto di proprietà per la quota**

**di 1/1 (vedi all. n. 4).**

**§. QUESITO 2) - DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Trattasi di un'unità abitativa con annessi area di pertinenza, cantina e garage,

facente parte di un edificio plurifamiliare ubicato nel Comune di Bastia Umbra,

più precisamente in Via Bevagna, 14 (o Via Sicilia).

L'edificio fa parte di un complesso di edifici disposti a semicerchio a delimitare

una corte interna. Tutti si innalzano di cinque piani fuoriterra, hanno giacitura pianeggiante, e si concludono, in sommità, con coperture a padiglione.

Le facciate sono intonacate e parzialmente rivestite in mattoni. Gli infissi sono in legno dotati di avvolgibili in pvc.

L'accesso agli edifici è complanare alla Via Bevagna.

L'unità abitativa in questione è ubicata a piano terra ed ha accesso direttamente dalla corte dell'edificio; essa ha una forma allungata, è preceduta da una piccola area di pertinenza che si ripete sul retro dell'abitazione e confina a Nord con Via Bevagna, a Sud con la corte comune agli edifici, ad Est e ad Ovest con terzi.

Le singole unità disposte a piano terra sono recintate con grigliato zincato e siepe, per un'altezza 1 ml circa (vedi all.5).

Il complesso edilizio si trova in una zona prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici simili ad esso.

La zona non offre servizi che si trovano, tuttavia, al centro di Bastia Umbra, a circa 1 km di distanza.

#### **§. QUESITI 3 - 4) – TITOLI DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO**

Con **atto di compravendita** del 29/07/2013, nota di trascrizione del 27.08.2013, Reg.Gen. 20395 Reg. Part. 13504, presso Biavati Mario, Bastia Umbra, Repertorio 29898/18691, **diventava proprietaria** dell'immobile oggetto di pignoramento per i diritti di proprietà di 1/1, **immobile ceduto da** , **per il diritto di proprietà per la quota di 1/1** (vedi §. 1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI - RICERCA ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI PERUGIA - TERRITORIO SERVIZIO DI



PUBBLICITÀ IMMOBILIARE).

**risulta residente presso il bene dal 09.08.2013, insieme alla madre** come attestano il certificato storico di residenza e di stato di famiglia (vedi all. 6).

#### §. QUESITO 5) - ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI

**Sul bene, allo stato attuale, non sono gravanti formalità, vincoli o oneri ma solo quelli che verranno regolarizzati dalla procedura** (vedi §1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI - RICERCA ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI PERUGIA - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE).

#### §. QUESITO 6 -11) – ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale costituito da otto edifici plurifamiliari con piano interrato adibito a cantine e garage, comune.

Il piano garage viene denominato Supercondominio ed ha un'amministrazione distinta da quella degli edifici, che viene invece definita Condominio.

La ripartizione delle spese di Supercondominio in base alle quote millesimali del garage di proprietà di \_\_\_\_\_, ad oggi è calcolata in € 123,80 .

La ripartizione delle spese di Condominio in base alle quote millesimali dell'unità abitativa di \_\_\_\_\_ ad oggi consiste in un conguaglio riferito all'esercizio finanziario 2023-24 a suo carico, di € 188,89 a cui si aggiungono la spesa annuale riferita al bilancio preventivo 2024-25 di € 165,73 e la quota parte di € 51,86 per opere di manutenzione straordinaria eseguite durante l'anno in corso, per un debito totale di € 406,48 (vedi all. 7).



**§. QUESITO 7) - INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI E VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Dalle visure catastali storiche e dalla documentazione pervenuta dall'Ufficio provinciale di Perugia - territorio servizio di pubblicità immobiliare registro, appare che **il bene:**

**attualmente di proprietà di \_\_\_\_\_ i per i diritti di proprietà di \_\_\_\_\_ 1/1, è ad essa pervenuto con atto di compravendita del 29/07/2013, nota di trascrizione del 27.08.2013, Reg.Gen. 20395 Reg. Part. 13504, presso Biavati Mario, Bastia Umbra, Repertorio 29898/18691 e ceduto da \_\_\_\_\_ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.**

**Lo status di quest'ultimo era stato acquisito attraverso atto di compravendita del 28.05.2007, Nota di trascrizione del 06.06.2007, Reg.Gen. 19074 Reg. Part. 10790, Biavati Mario, Bastia Umbra, Repertorio 16702/9285, in cui cedeva l'immobile.**

Quest'ultimo, con atto di compravendita del 27.05.2002, nota di trascrizione del 04.06.2002, Reg.Gen. 13895 Reg. Part. 9641, Biavati Mario, Bastia Umbra, Repertorio 3912/1909, **lo acquisiva da \_\_\_\_\_ (vedi §1**

**INDIVIDUAZIONE DEI BENI - RICERCA ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI PERUGIA - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE e all. 4).**

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici Comunali si osserva che:  
il PRG vigente del Comune di Bastia Umbra classifica la zona a cui appartiene l'immobile, come **"Zona Ca"- Zone di espansione residenziale destinate a nuovi insediamenti residenziali in aree non ancora edificate o parzialmente**



**edificate** la cui edificabilità è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o attuativi in cui valgono norme, indici e prescrizioni definiti nelle convenzioni (vedi all. n. 8).

Inoltre, come tutto il territorio di Bastia Umbra le aree sono sottoposte a Vincolo di:

- Vulnerabilità degli acquiferi;
- Mappatura degli ostacoli di volo.

Dall'indagine effettuata sulle pratiche edilizie all'Ufficio tecnico del Comune di Bastia Umbra, si conclude che l'edificio a cui appartiene l'unità residenziale è stato progettato all'interno del "Programma integrato di intervento in Comune di Bastia Umbra, loc. Borgo 1° maggio approvato con D.G.R. n°6270 del 10.09.1996": in particolare per l'Edificio 3B il Comune di Bastia Umbra ha emesso **in data 21.05.1999 la Concessione Edilizia n° 144** intestata a

Successivamente veniva rilasciata la **Concessione Edilizia n°208 del 16.11.2001** per la variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia precedente, consistente in piccole opere interne ed esterne, intestata sempre a

**Il 17.05.2002 viene rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità n. 26** (vedi all. n. 9).

**Dal confronto degli elaborati grafici depositati all'Ufficio tecnico del Comune e lo stato attuale dell'immobile, se ne può constatare la conformità urbanistica.**



**§. QUESITO 8) – VENDITA DI UNO O PIU' LOTTI**

**Il bene oggetto di pignoramento costituisce un'unica proprietà di fatto indivisibile.**

**§. QUESITO 9) – DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**

Come già accennato, l'immobile è ubicato nel Comune di Bastia Umbra, in Via Bevagna,14 (o Via Sicilia).

Alla proprietà si accede da un cancello pedonale, con accesso dalla corte interna comune a tutto il complesso residenziale.

Dopo aver attraversato una piccola area di pertinenza, si accede al soggiorno dell'abitazione dotato di angolo cottura; da qui una porta introduce nella zona notte costituita da una camera matrimoniale e da un servizio igienico, privo di finestra. Dalla camera matrimoniale, attraverso una porta finestra, si esce in una seconda area di pertinenza che si affaccia su Via Bevagna.

Per quanto riguarda le finiture, le pavimentazioni sono costituite da mattonelle di monocottura cm 30 x 30 e battiscopa in legno; le pareti dell'angolo cottura sono protette, in corrispondenza del piano di lavoro, da una fascia di rivestimento alta cm 80 con piastrelle di formato cm 20x20, mentre il bagno è rivestito anch'esso con piastrelle dello stesso formato fino ad un'altezza di m 210 circa.

La pavimentazione delle due aree esterne è realizzata con blocchetti di calcestruzzo autobloccanti.

Per quanto riguarda la struttura dell'immobile essa è costituita da telaio in cemento armato, i muri esterni hanno spessore di cm 35 e i tramezzi interni uno spessore di cm 10. L'altezza interna di piano è ml 2,70 (vedi all. n.10).



Gli impianti sono a norma.

Fanno parte della proprietà anche una piccola cantina ed un garage a cui si accede dall'ingresso del civico 18, attiguo all'abitazione. Questi sono ubicati al piano interrato dell'edificio, la cantina è posizionata vicino al vano ascensore ed il garage in posizione d'angolo, lungo la corsia di accesso e manovra dei garages.

**Allo stato attuale l'unità abitativa si trova in buono stato di conservazione e in mediocre stato di manutenzione.**

**Il criterio di valutazione delle superfici adottato è il seguente:**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERF.</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUPERF. CONVENZ.</b>
	<b>LORDA MQ</b>		<b>MQ</b>
Unità abitativa	47,00	1,00	47,00
Cortili/giardini	35,00	0,10	3,50
Cantine/garage	24,00	0,50	12,00
<b>Totale superficie</b>	<b>106,00</b>		<b>62,50</b>

#### **§. QUESITO 10) – EVENTUALI GRAVAMI**

Il suddetto immobile **risulta di piena proprietà e libera disponibilità degli esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle formalità che verranno regolarizzati dalla procedura (vedi § 1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI - RICERCA ALL'UFFICIO PROVINCIALE DI PERUGIA - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE).**



## §. QUESITO 12) – VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è stata ottenuta con il **procedimento di stima diretto-comparativo** prendendo come riferimento economico il valore di mercato e adottando come parametro tecnico di confronto la **superficie convenzionale (mq)**.

Il rilievo dei dati per la comparazione è stato effettuato con un'indagine di mercato sui beni simili a quello da stimare, presso Agenzie Immobiliari operanti sul comprensorio in questione, Tecnici dell'Agenzia per il Territorio di Perugia (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Sono stati presi in considerazione i **recenti prezzi** che si sono effettivamente registrati sul mercato edilizio delle zone in oggetto e di zone limitrofe, **riferiti ad immobili assimilabili a quello in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione di impianti, categoria e classe, stato di conservazione.**

Dall'indagine, con apprezzabile grado di significatività, sono scaturiti i seguenti valori di mercato:

**da un minimo di € 700,00 al mq ad un massimo di € 1200,00 al mq.**

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, delle attuali condizioni dell'immobile, della zona in cui si trova, **si procede all'adozione di un valore di € 900,00 al mq:**

IDENTIFICA.Z.	SUPERF.	VALORE	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	CONVENZ.	UNITARIO	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	MQ	€	€		
Unità abit.	62,50	900,00	56.250,00	1	56.250,00
<b>Lotto unico</b>	<b>62,50</b>	<b>900,00</b>	<b>56.250,00</b>	<b>1</b>	<b>56.250,00</b>





**§. QUESITO 12) – PIGNORAMENTO QUOTA INDIVISA**

**L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva costituisce un'unica proprietà di cui è proprietaria per la quota di 1/1.**

**§. CONCLUSIONI**

La sottoscritta C.T.U. conclude la relazione scritta in risposta ai quesiti come segue:

**il valore dell'immobile oggetto di procedimento è di: € 56.250,00**

**Pertanto si può affermare che il valore dell'immobile compresa la sua area di pertinenza è:**

**€ 56.250,00**

Perugia, 28 agosto 2024

Il C.T.U.

Arch. Silvia Marini



**ALLEGATI:**

- 01- Raccomandata convocazione sopralluogo;
- 02- Verbale di sopralluogo;
- 03- Visure storiche e planimetrie catastali;
- 04- Elenco delle formalità;
- 05- Documentazione fotografica;
- 06- Certificati storici di residenza e di stato di famiglia;
- 07- Estratti conto amministrazione condominiale;
- 08- Stralcio PRG, N. T. A. del Comune di Bastia Umbra;
- 09- Titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Bastia Umbra;
- 10- Documentazione fotografica.

