
TRIBUNALE DI PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

R.G. Es. N° 219/2023

Promossa da:

SIENA NPL 2018 S.r.l.

(Avv. Giulia Migliorini)

Contro:

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Elena Stramaccioni

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo

*Iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi di Perugia al n° 883
Iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2446
Cod. Fisc. PPPNRM73T08Z133M - Part. IVA 02628850543*

Via G. Savonarola n. 62 - 06121 Perugia
Cell. 349.63.85.232

E-mail: andreamaria.pappalardo@gmail.com
PEC: a.pappalardo@epap.conafpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 883 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2446, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia, Via Girolamo Savonarola n. 62, in data 27.02.2024 veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato ad accettare l'incarico e prestare giuramento entro dieci giorni dalla nomina, mediante le modalità telematiche.

Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, 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., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, co. 3 c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498 co. 2 c.p.c. e 599 co. 2 c.p.c., 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 trenta giorni dall'avvenuta accettazione 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 di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza 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 procedente;

- 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, etc.) 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;

- a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di



gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data delle perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso 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 definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*
- *a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con 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 G.E. della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
- *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 peritali 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; ... omissis ...

L'esperto, terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis c.p.c., dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore), o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente, previa 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 al bene ed ai soggetti interessati dalla procedura.

In particolare, in data 28.02.2024 accedeva al sistema telematico "SISTER" dell'Agenzia delle Entrate, acquisendo la documentazione catastale aggiornata relativa all'immobile pignorato.



In data 01.03.2024 presentava istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Perugia, volta alla verifica dell'esistenza di contratti di locazione/comodato, registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, relativi al bene oggetto di stima; in data 11.03.2024 l'Agenzia forniva le informazioni richieste.

In data 04.03.2024 reperiva presso lo Studio Associato Biavati copia dell'atto di provenienza relativo al bene pignorato.

In data 06.03.2024 acquisiva presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Perugia copia del Certificato contestuale di Residenza e Stato di famiglia relativo al debitore esecutato.

In pari data accedeva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastia Umbra per eseguire la ricerca, mediante registri cartacei ed informatici, dei titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione comunale relativamente all'immobile oggetto di stima.

Sempre in data 06.03.2024 depositava presso il suddetto Ufficio istanza di accesso agli atti amministrativi.

In data 07.03.2024, in accordo con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 26.03.2024 alle ore 10:45 presso l'immobile pignorato.

In data 13.03.2024 lo scrivente acquisiva presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastia Umbra la documentazione tecnico-amministrativa richiesta.

In data 26.03.2024 dava inizio alle operazioni peritali presso il bene oggetto di pignoramento ma risultava impossibilitato ad accedere all'interno dell'immobile a causa della mancata presenza del debitore



esecutato e/o di persona eventualmente delegata.

In data 09.04.2024, a seguito delle indagini svolte, riusciva a contattare per le vie brevi il debitore esecutato il quale si rendeva disponibile a consentire l'accesso all'immobile pignorato; veniva pertanto concordato un secondo sopralluogo presso il suddetto immobile da effettuarsi in data 16.04.2024 alle ore 18:00.

Sempre in data 09.04.2024 lo scrivente comunicava alle parti ed al custode la prosecuzione delle operazioni peritali fissata per il giorno 16.04.2024.

In data 16.04.2024 procedeva all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi, accompagnata da un'accurata documentazione fotografica, provvedendo altresì a rilevare le difformità riscontrate rispetto ai titoli abilitativi assentiti, nonché ad accertare l'effettiva metratura della porzione immobiliare che risultava essere inferiore rispetto a quanto indicato nelle tavole grafiche progettuali depositate.

In data 23.04.2024 richiedeva un appuntamento presso gli Uffici Tecnici del Comune di Bastia per accertare la sanabilità delle difformità riscontrate al momento del sopralluogo e verificare la rispondenza dell'immobile alla destinazione abitativa.

In data 03.05.2024 si recava presso i suddetti Uffici comunali esponendo le problematiche riscontrate al tecnico preposto, il quale si riservava di rappresentare la situazione al proprio responsabile.

In data 20.05.2024 la Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio invitava il sottoscritto ad inoltrare comunicazione a mezzo pec al proprio Ufficio, rappresentando le difformità riscontrate,



informando altresì lo scrivente che per ricevere un riscontro in merito sarebbe stato necessario attendere i tempi occorrenti all'Amministrazione comunale per effettuare le opportune verifiche, ipotizzabili in almeno sessanta giorni a partire dalla ricezione della comunicazione stessa.

In data 08.06.2024 lo scrivente, rimanendo in attesa di risposta da parte del suddetto Ufficio del Comune di Bastia Umbra, in considerazione dell'imminenza della scadenza del termine assegnato per il deposito della relazione peritale e trovandosi pertanto nell'impossibilità di rispettare il termine stesso, richiedeva al G.E. la concessione di una proroga di tale termine.

In data 10.06.2024 il G.E. in considerazione del differimento dell'udienza fissata per l'11.07.2024 al 12.11.2024, disponeva che il sottoscritto depositasse la perizia almeno trenta giorni prima della predetta udienza del 12.11.2024.

In data 17.07.2024, presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ricercava recenti atti di compravendita relativi ad immobili ubicati a breve distanza dalla zona in esame ed aventi caratteristiche simili al bene in oggetto, da utilizzare come comparabili per esprimere il giudizio di stima.

In data 19.07.2024 il sottoscritto sollecitava una risposta da parte della Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio in merito alla sanabilità delle difformità rilevate presso la porzione immobiliare pignorata, chiedendo altresì se detto immobile potesse usufruire del D.L. n. 69 del 29.05.2024 (Salva Casa).



In data 24.07.2024 la suddetta Responsabile richiedeva al sottoscritto un incontro presso il Comune di Bastia Umbra, fissato per il giorno 07.08.2024.

In data 27.08.2024, a seguito del predetto incontro del 07.08.2024, la Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, comunicava a mezzo pec allo scrivente le risultanze dell'accertamento eseguito dall'Amministrazione comunale circa la sanabilità delle difformità rilevate presso l'immobile pignorato.

Il sottoscritto, ritenuto di avere raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato peritale, procedeva alla stesura dello stesso, articolandolo per chiarezza espositiva come segue.

1. INDIVUAZIONE DEI BENI	pag. 13
1.1. Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari	pag. 13
1.2. Identificazione catastale	pag. 13
1.3. Descrizione sintetica dell'immobile	pag. 14
2. PROPRIETA' E DIRITTI	pag. 14
2.1. Attuali proprietari di diritti	pag. 14
2.2. Provenienza ventennale	pag. 14
2.3. Stato di possesso	pag. 18
3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 19
3.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 19
3.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati dalla procedura	pag. 19
4. ALTRE INFORMAZIONI UTILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 20



4.1. Posizioni ed oneri condominiali	pag. 20
5. INDAGINI URBANISTICHE	pag. 20
5.1. Pratica edilizia	pag. 20
5.2. Agibilità	pag. 20
5.3. Giudizio di conformità catastale ed urbanistica	pag. 21
6. FORMAZIONE DEI LOTTI	pag. 24
7. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	pag. 24
8. CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA	pag. 26
9. SINTESI DELLE VALUTAZIONI	pag. 29
* * * *	
1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI	
1.1. Individuazione dei beni secondo le risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari	
Dall'esame della Certificazione Notarile, sostitutiva del Certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 04.10.2023, l'espropriazione forzata in oggetto risulta colpire i diritti di piena proprietà in capo al Sig. Attansio <input type="text"/> nato ad Assisi (PG) il 20.07.1985, C.F. <input type="text"/> su appartamento ubicato in Comune di Bastia Umbra (PG), Via Clitunno n. 5, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 10, Particella 128, Sub. 4, Natura A/2 - Abitazione di tipo civile, Cons. 1,5 vani.	
1.2. Identificazione catastale	
Il bene oggetto di valutazione risulta catastalmente censito nel Comune di Bastia Umbra (Codice A710) come di seguito specificato:	



CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CATEG.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
10	128	4	A/2	4	1,5 vani	30 m ²	€ 131,70

Intestato:

- , nato ad Assisi (PG) il 20.07.1985 () - proprietà per 1/1.

1.3. Descrizione sintetica dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da monolocale posto al piano terra di fabbricato di maggiore consistenza, ubicato in Comune di Bastia Umbra (PG), Via Clitunno n. 7/B.

L'immobile confina con parti comuni da più lati, salvo altri (cfr. rogito Dott. Mario Biavati Rep. n. 17436 del 13.09.2007).

2. PROPRIETA' E DIRITTI

Dall'esame della Certificazione Notarile, presente in atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 04.10.2023, risulta quanto esposto nei paragrafi che seguono.

2.1. Attuali titolari di diritti

- , nato ad Assisi il 20.07.1985, titolare del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

2.2. Provenienza ventennale

- L'immobile pignorato, censito al Fg. 10, Part. 128, Sub. 4 (ex Part. 128, Sub. 2, Part. 134 Subb. 1, 2 e 3) è pervenuto al Sig. , sopra generalizzato, per atto di compravendita a rogito Mario Biavati, Notaio in Bastia Umbra, del 13.09.2007, Rep. n. 17436/9809, trascritto a Perugia il 19.09.2007 ai nn. 30773/17096 dalla Sig.ra nata a Perugia il 12.04.1948, C.F.



[REDACTED]

- Alla Sig.ra B[REDACTED], sopra generalizzata, la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile censito al Fg. 10, Part. 128, Sub. 2 graffata alla Part. 134, Sub. 3, è pervenuta per atto di compravendita a rogito Mario Briganti, Notaio in Bastia Umbra, del 22.07.2004, Rep. n. 218294/35881, trascritto il 03.08.2004 ai nn. 25591/16049 dai Sig.ri [REDACTED], nata ad Assisi il 28.03.1930, C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata ad Assisi il 07.07.1954, C.F. [REDACTED], [REDACTED], nata ad Assisi il 28.10.1957, C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a Bastia Umbra il 10.12.1962, C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nato a Livorno il 14.05.1949, C.F. [REDACTED]

- Alla Sig.ra [REDACTED], sopra generalizzata, la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, degli immobili censiti al Fg. 10, Part. 134, Subb. 1 e 2, è pervenuta per atto di compravendita a rogito Mario Briganti, Notaio in Bastia Umbra, del 22.07.2004, Rep. n. 218294/35881, trascritto il 03.08.2004 ai nn. 25592/16050 dai Sig.ri [REDACTED], nato a Bastia Umbra il 20.11.1950, C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a Bastia Umbra il 29.08.1952, C.F. [REDACTED], [REDACTED], nata a Bastia Umbra il 22.05.1948, C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata ad Assisi il 28.03.1930, C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata ad Assisi il 07.07.1954, C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata ad Assisi il 28.10.1957, C.F. [REDACTED], [REDACTED], nato a Bastia Umbra il



10.12.1962, C.F. [REDACTED].

- Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, la quota pari a 18/84 di piena proprietà ciascuno degli immobili censiti al Fg. 10, Part. 128, Sub. 2 graffata alla Part. 134, Sub. 3, è pervenuta per sentenza di acquisto per usucapione del 16.07.2002, Rep. n. 204 presso il Tribunale di Perugia, Sezione di Assisi, trascritta il 08.11.2002 ai nn. 28264/19045.

- Ai Sig.ri [REDACTED] sopra generalizzati, la quota pari a 1/18 di piena proprietà ciascuno degli immobili censiti al Fg. 10, Part. 134, Subb. 1 e 2, è pervenuta per successione in morte [REDACTED] nata a Bastia Umbra il 18.10.1920, C.F. [REDACTED] deceduta il 30.07.1998, registrata a Perugia il 27.01.1999 al Rep. n. 20/932 ed ivi trascritta in data 17.02.2007 ai nn. 5868/3410, devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 02.02.2021 ai nn. 2570/1975 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] sopra generalizzata, da parte degli eredi Sig.ri [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzati, nascente da atto a rogito Mario Briganti, Notaio in Bastia Umbra, del 22.07.2004 (immobili censiti al Fg. 10, Part. 134, Subb. 1 e 2).

- Alla Sig.ra [REDACTED] la quota pari a 27/162 di piena proprietà ed ai Sig.ri S [REDACTED] la quota pari a 18/162 di piena proprietà ciascuno, degli immobili censiti al Fg. 10, Part. 134, Subb. 1 e 2, è pervenuta per successione in morte di S [REDACTED], nato a Bastia Umbra il 29.03.1916, C.F.



[redacted] e deceduto il 26.04.1997, registrata a Perugia il 15.07.1997 al Rep. n. 23/897 ed ivi trascritta il 25.05.1998 ai nn. 9965/6911, devoluta per legge.

- Alla Sig.ra [redacted], la quota pari a 9/189 di piena proprietà ed ai Sig.ri [redacted] la quota pari a 6/189 di piena proprietà ciascuno, degli immobili censiti al Fig. 10, Part. 128, Sub. 2 graffata alla Part. 134, Sub. 3, è pervenuta per successione in morte di [redacted] sopra generalizzato, deceduto il 26.04.1997, registrata a Perugia il 15.07.1997 al Rep. n. 23/897 ed ivi trascritta il 25.05.1998 ai nn. 9965/6911, devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 02.02.2021 ai nn. 2571/1976 accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] sopra generalizzato, da parte degli eredi Sig.ri [redacted] e [redacted] sopra generalizzati, nascente da atto a rogito Mario Briganti, Notaio in Bastia Umbra, del 22.07.2004 (immobili censiti al Fig. 10, Part. 128, Sub. 2 graffata alla Part. 134, Sub 3 e Part. 134 Subb. 1 e 2).

- Alla Sig.ra [redacted] sopra generalizzata, la quota di 1/6 di piena proprietà ed ai Sig.ri [redacted] sopra generalizzati, la quota pari a 1/9 di piena proprietà ciascuno, degli immobili censiti al Fig. 10, Part. 134, Subb. 1 e 2, è pervenuta per successione in morte di [redacted] nato a Bastia Umbra il 14.12.1913, C.F. [redacted] e deceduto il 17.04.1982, registrata a Perugia al Rep. n. 56/638 ed ivi trascritta il



10.05.1983 ai nn. 8398/6229, devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 02.02.2021 ai nn. 2569/1974 accettazione tacita dell'eredità in morte di S. [redacted], sopra generalizzato, da parte degli eredi Sig.ri [redacted] [redacted] sopra generalizzati, nascente da atto a rogito Mario Briganti, Notaio in Bastia Umbra, del 22.07.2004 (immobili censiti al Fg. 10, Part. 134, Subb. 1 e 2).

2.3. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo la porzione immobiliare oggetto di stima risultava occupata dal Sig. [redacted], nato in Albania il 05.02.1966, il quale forniva al sottoscritto copia del seguente contratto che non risulta essere stato registrato:

- Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato a Bastia Umbra il 03.02.2020; locatore [redacted], nato ad Assisi il 20.07.1985, C.F. [redacted], conduttore [redacted], nato in Albania il 05.02.1966, C.F. [redacted]; durata anni quattro con decorrenza dal 03.02.2020 e scadenza il 02.02.2022 (rinnovabile automaticamente per un egual periodo, salvo disdetta del locatore da recapitarsi al conduttore entro tre mesi prima dalla prima scadenza contrattuale). Viene concessa in locazione la porzione immobiliare oggetto di stima.

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento (22.09.2023), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, in riferimento al cespite sub-stima, evidenziava



esclusivamente il seguente atto che risulta non essere stato rinnovato:

- Contratto di locazione ad uso abitativo stipulato a Bastia Umbra il 02.04.2016 e registrato a Perugia in data 07.04.2016 al n. 4066 Serie 3T; locatore [REDACTED] nato ad Assisi il 20.07.1985, C.F. [REDACTED], conduttrice [REDACTED] nata in Tunisia il 02.05.1985, C.F. [REDACTED]; durata anni quattro con decorrenza dal 01.04.2016 e scadenza il 31.03.2020. Viene concessa in locazione la porzione immobiliare oggetto di stima identificata con la Part. 128, Sub. 4 del Fg. 10.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Non rilevati.

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

Dall'esame della Certificazione Notarile, presente in atti, redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 04.10.2023, il bene immobile pignorato risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto di seguito riportato:

- Ipoteca volontaria n. 8302 R.P. del 19.09.2007 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Siena, Piazza Salimbeni n. 3) ed a carico del Sig. Attanasio Danilo, sopra generalizzato, per Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale e durata di anni 30, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Mario Biavati, Notaio in Bastia Umbra, del 13.09.2007, Rep. n. 17437/9810.



- Verbale di pignoramento immobili n. 18896 R.P. del 22.09.2023 a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma, C.F. 14535321005 ed a carico del Sig. Attanasio Danilo, sopra generalizzato, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Perugia del 08.09.2023 Rep. n. 3583.

4. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

4.1. Posizione ed oneri condominiali

Relativamente agli immobili oggetto di stima non risulta costituito alcun condominio, pertanto, nulla si può riferire in merito a tabelle millesimali o spese di gestione di alcun genere.

5. INDAGINI URBANISTICHE

5.1. Pratica edilizia

Gli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bastia Umbra, in riferimento alla porzione immobiliare oggetto di stima, facente parte di edificio di maggiore consistenza edificato antecedentemente al 01.09.1967, hanno permesso di reperire i seguenti atti amministrativi:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. n. 24444 del 11.10.2005 (pratica edilizia n. 170/2005) avente ad oggetto *"restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3, let. C, L.R. 1 del 25.02.2005 su edificio in Via Clitunno Fg. 10 mappali 134 e 128"*.

- Permesso di Costruire n. 117 del 29.05.2007 avente ad oggetto: *"ristrutturazione edilizia con incremento di unità abitative in Via Clitunno, Fg. 10, Part.lle 128/2 e 134/3"*.

5.2. Agibilità



Dalle indagini svolte presso i competenti Uffici comunali per l'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità Prot. n. 71 del 16.07.2007 avente ad oggetto "Autorizzazione di agibilità relativa ad un fabbricato di civile abitazione e relativi vani accessori ubicato in Bastia Umbra, Via Clitunno, civv. 7/B, 9, 9/A e 11".

5.3. Giudizio di conformità catastale ed urbanistica

A seguito dei sopralluoghi ed accessi effettuati, relativamente alla porzione immobiliare oggetto di stima sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale ed agli elaborati grafici allegati al suddetto Permesso di Costruire n. 117/2007:

- l'ingresso del monolocale che affaccia su Via Clitunno risulta essere diversamente disposto, occupando parte della superficie dell'atrio esterno (Foto n. 2);
- al posto della porta di accesso posteriore prevista a progetto, sita in corrispondenza di Via Lago Persio, è stata realizzata una finestra (Foto n. 4);
- l'altra finestra che affaccia su Via Lago Persio presenta dimensioni inferiori rispetto a quanto previsto nel progetto depositato.

Oltre ad accertare le suddette difformità rispetto ai progetti assentiti, lo scrivente, in base ai rilievi eseguiti sul posto, riscontrava che l'immobile in oggetto risulta svilupparsi per una superficie utile complessiva pari a mq 22,50 circa, diversamente da quanto indicato nelle tavole grafiche allegate al predetto P.d.C. n. 117 del 29.05.2007 che riportano una metratura complessiva pari a mq 28,34.



Detta superficie non soddisfa i requisiti igienico sanitari contemplati dal DM 15.07.1975 che all'art. 3 prevede relativamente ai monocalci una superficie minima comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28,00 per una persona.

Lo stato attuale dei luoghi viene graficamente rappresentato nelle tavole allegate alla presente relazione (All. n. 4).

A seguito degli incontri avuti con il personale tecnico/amministrativo preposto del Comune di Bastia Umbra e delle richieste avanzate dal sottoscritto circa la rispondenza dell'immobile alla destinazione abitativa, la sanabilità le difformità rilevate, nonché la possibilità di avvalersi nel caso di specie del D.L. n. 69 del 29.05.2024 (Salva Casa), in data 27.08.2024 la Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Bastia Umbra, Dott.ssa Debora Berti, inviava a mezzo pec la seguente comunicazione:

"La presente fa riferimento alla nota della s.v. in qualità di CTU nominato nel procedimento esecutivo n. 219/2023 acquisita al prot. n. 18785 in data 22.05.2024, alla successiva mail del 19.07.2024, nonché all'incontro avvenuto presso questo ufficio in data 07.08.2024, in merito alla questione riguardante il monocale sito in Via Clitunno, 7/B e censito al N.C.E.U. al Fg. 10, Part. 128, Sub. 4 (Cat. A/2).

Preso atto della situazione accertata e relazionata dalla s.v., dalla quale emergono difformità edilizie rispetto ai progetti depositati, nonché discordanze tra la superficie calpestabile del monocale riportata nelle tavole grafiche allegate al P.d.C. n. 117 del 29.05.2007 pari a mq 28,34 e quella reale dell'immobile rilevata dalla s.v. sul posto pari a mq 22,50. Tale discordanza



emerge anche dagli elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto (Tav. 2 e

3) allegati al medesimo PdC, nei quali sono riportate misure non congrue.

Tenuto conto che ai sensi dell'art. 3 del D.M. 15.07.1975 la superficie minima

per i monocali, comprensiva dei servizi, non deve essere inferiore a mq 28,00

per una persona e che pertanto la situazione accertata determina la mancanza

dei requisiti igienico sanitari minimi necessari.

Si evidenzia che sarà cura di questo ufficio adottare eventuali provvedimenti

ritenuti necessari sia per quanto attiene le difformità accertate, sia per quanto

riguarda la mancanza dei requisiti minimi per l'utilizzo del monocale a fini

abitativi. Inoltre, in merito alla richiesta formulata dalla s.v. nella mail del

19.07.2024 circa la possibilità, qualora venisse appurata la non validità

dell'agibilità rilasciata, di poter usufruire del D.L. n. 69 del 29.05.2024 (Salva

Casa), il quale ha ridotto la superficie minima per i monocali da mq 28,00 a

mq 20,00 per una persona, a parere di questo ufficio, si ritiene che tale norma

possa essere applicata, nell'eventualità dell'annullamento dei titoli abilitativi

rilasciati, per regolarizzare la destinazione d'uso dell'immobile.

Considerato che l'immobile ricade in zona "A" (Centro Storico) del vigente

PRG, l'accertamento di conformità sarà subordinato all'acquisizione del

parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il

Paesaggio di cui all'art. 112 della L.R. n. 1/2015".

Con ulteriore comunicazione del 28.08.2024 la suddetta Dott.ssa Berti

precisava allo scrivente che le difformità rilevate possono essere sanate

mediante presentazione di una S.C.I.A. in Sanatoria, previo pagamento

della relativa sanzione che in linea di massima può essere quantificata

in € 2.500,00 oltre ai diritti di segreteria pari ad € 160,00.



A tali importi andranno aggiunte le spese tecniche necessarie alla presentazione della pratica di sanatoria ed alla regolarizzazione catastale preventivabili in € 3.000,00 circa.

6. FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, tenuto conto della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dell'ubicazione dell'immobile oggetto di stima, al fine di non penalizzarne l'appetibilità commerciale, ritiene opportuno che la vendita debba farsi in **UNICO LOTTO**.

7. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima costituisce parte di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, ubicato in Comune di Bastia Umbra, Via Clitunno.

L'edificio di cui trattasi, collocato nel centro storico cittadino, insiste nelle immediate vicinanze di Piazza Giuseppe Mazzini. L'area risulta facilmente raggiungibile mediante una capillare rete viaria urbana ed extraurbana, nonché fornita dei principali servizi primari e secondari.

L'edificio, edificato anteriormente al 01.09.1967, presenta struttura portante in muratura mista e copertura a falde inclinate con manto in coppi. Lo sporto di gronda è eseguito con travicelli zampinati ed interposte pianelle in laterizio piene; i canali di gronda ed i discendenti sono in rame. Il fabbricato, elevato su tre livelli fuori terra, oltre al piano sottotetto, presenta buone condizioni di conservazione e manutenzione.

La porzione immobiliare oggetto di stima (Sub. 4), identificata con il



civico 7/B, è ubicata al piano terra ed è rappresentata da monolocale

munito di bagno con antibagno; il tutto per complessivi mq 22,50

calpestabili circa. L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa.

L'immobile presenta uno stato di conservazione scadente; in particolar

modo il bagno evidenzia la necessità di significativi interventi di

manutenzione.

Le finiture del monolocale sono rappresentate da pareti intonacate e

tinteggiate, porta di ingresso blindata ad un'anta a battente rivestita in

legno, porta interna in legno e vetro, infissi in legno con doppio vetro

protetti da persiane pure in legno. La pavimentazione è realizzata con

piastrelle in gres porcellanato; i rivestimenti dell'angolo cottura e del

bagno sono in ceramica e/o gres porcellanato.

La dotazione impiantistica dell'immobile è costituita da impianto

elettrico sottotraccia, televisivo, idrico, igienico sanitario e fognario,

allacciati alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento è alimentato

da caldaia a gas metano, installata all'interno del monolocale, con

diffusore modulare a parete in alluminio ubicato nel bagno.

Le consistenze dell'immobile, a seguito di riscontro in loco eseguito

dallo scrivente, sono risultate le seguenti:

PIANO	DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
E/O	LOCALI E/O	NETTA	COMM.	POND.	ARROT.
LIVELLO	DESTINAZIONE	(m ²)	(m ²)	(n.)	(m ²)
P.T.	Monolocale	19,60	24,90	1,00	24,90
P.T.	Bagno/Antibagno	2,85	4,05	1,00	4,00
TOTALE COMPLESSIVO		-	-	-	28,90



8. CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alla tipologia del bene oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare un immobile destinato a vendita giudiziaria, si è proceduto secondo l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità determinato mediante stima per confronto diretto o comparativa. Tale criterio si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

1. presenza nel mercato della zona di immobili simili a quelli in oggetto;
2. esistenza di un parametro tecnico in comune, ovvero di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
3. definizione di un valore medio ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
4. definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio ordinario per ricondurre i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Al fine di reperire una casistica comprovante i reali prezzi di mercato, lo scrivente ha acquisito dati comparabili di recenti compravendite ed analizzato offerte pubblicate da qualificate agenzie immobiliari locali.

In particolare i valori comparabili sono stati desunti da due atti pubblici di compravendita aventi per oggetto n. 2 appartamenti di modesta metratura posti nelle immediate vicinanze dell'immobile pignorato e da tre offerte attualmente pubblicate sul web, anch'esse riferite ad abitazioni ubicate a breve distanza dal bene oggetto di stima.



Nello specifico:

- 1° Comparabile - Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Biavati del 01.03.2023 Rep. n. 47647, trascritto a Perugia in data 22.03.2023 al n. 5678 di formalità: il valore unitario è risultato pari a circa Euro 890,00 al mq.

- 2° Comparabile - Atto di compravendita a rogito Notaio Mario Biavati del 25.01.2024 Rep. n. 49933, trascritto a Perugia in data 15.02.2024 al n. 3648 di formalità: il valore unitario è risultato pari a circa Euro 840,00 al mq.

Il valore unitario desunto dalle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari è risultato mediamente pari a circa Euro 850,00 al mq.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, è stato 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.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto e sopra identificati, si è definito il valore medio ordinario unitario (€/mq) pari a circa Euro 860,00 al mq.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate



qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio ordinario in relazione alle caratteristiche esterne ed intrinseche dell'immobile in oggetto, nonché allo stato urbanistico, così individuate:

Aggiunte:

- ubicazione dell'immobile, facente parte di edificio completamente ristrutturato, posto nel centro storico di Bastia Umbra;

Detrazioni:

- scadenti condizioni di manutenzione/conservazione del bagno;
- presenza di difformità edilizie ed urbanistiche.

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto, ottenuto a seguito della ponderazione tra gli elementi incrementativi (aggiunte) rispetto a quelli di deprezzamento (detrazioni) ed in considerazione delle indagini estimative sopra riportate, viene riepilogato nella tabella che segue:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE
IMMOBILI	CONV. VEND.	PONDERATO	TOTALE
-	(m ²)	(Euro/m ²)	(Euro)
Monocale con bagno	28,90	750,00	21.675,00

Al valore di stima sono stati infine sottratti gli oneri sanzionatori ed i costi necessari alla presentazione della pratica di sanatoria per le difformità indicate nel precedente capitolo 5, al paragrafo 3, come di seguito riepilogato:

COSTI ED ONERI PER SANATORIA	
Oneri sanzionatori per sanatoria	€ 2.500,00



Spese tecniche per pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale € 3.000,00

Diritti di segreteria per deposito pratica € 160,00

TOTALE COMPLESSIVO A DETRARRE € 5.660,00

VALORE LOTTO UNICO AL NETTO DEI COSTI:

€ 21.675,00 - € 5.660,00 = € 16.015,00

9. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Per quanto analiticamente esposto nei paragrafi che precedono ed apportando gli opportuni arrotondamenti, di seguito sarà indicato il valore di stima da inserire nell'emanando bando di vendita, relativamente ai diritti gravanti sul bene immobile pignorato:

diritti di piena proprietà in capo al Sig. ad Assisi il 20.07.1985, su monolocale ubicato al piano terra di edificio di maggiore consistenza sito in Comune di Bastia Umbra, Via Clitunno n. 7/B

VALORE LOTTO UNICO

Euro: 16.000,00 [Euro: Sedecimila/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 14 settembre 2024

IL CTU

Dott. Agr. Andrea Maria Pappalardo

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 2)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 3)
- 3) Documentazione edilizia ed urbanistica (pag. n. 27)
- 4) Tavole grafiche stato di progetto e stato attuale dei luoghi (pag. n. 4)



- | | |
|-----|--|
| 5) | Comunicazione Comune di Bastia Umbra (pag. n. 1) |
| 6) | Certificato Contestuale di Residenza e Stato di Famiglia (pag. n. 2) |
| 7) | Atto di provenienza (pag. n. 9) |
| 8) | Attestazione esistenza contratti di locazione e/o comodati (pag. n. 1) |
| 9) | Contratto di locazione non rinnovato (pag. n. 4) |
| 10) | Contratto di affitto non registrato (pag. n. 3) |
| 11) | Verbali operazioni peritali e comunicazioni alle parti (pag. n. 6) |
| 12) | Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1) |

Documentazione separata:

- | | |
|----|---|
| 1) | Bozza ordinanza di vendita (pag. n. 12) |
|----|---|

