
TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA

R.G. Es. N. 253/2024

Promossa da:

FIDES S.p.A.

(Avv. Alessandro Accardi)

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 075.33.159 - Fax 075.6975793 - Cellulare 348.96.93.155

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

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e19a6cd595f2e748



	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 07.02.2025 veniva nominato "Esperto" nel Procedimento in	
	oggetto ed invitato a provvedere all'accettazione dell'incarico	
	mediante atto telematico prestando giuramento di rito.	
	Assolta detta formalità in data 10.02.2025, allo scrivente veniva posto il	
	seguente quesito:	
	<i>1. Provveda l'esperto prima di ogni altra attività, a controllare la completezza</i>	
	<i>dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., con la collaborazione del custode</i>	
	<i>ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex</i>	
	<i>artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente</i>	
	<i>(senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della</i>	
	<i>relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;</i>	
	<i>2. Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è</i>	
	<i>completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra</i>	
	<i>operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o</i>	
	<i>PEC, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 30 giorni</i>	
	<i>dal conferimento dell'incarico;</i>	
	<i>3. Provveda quindi</i>	
	<i>- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le</i>	
	<i>risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e</i>	
	<i>all'identificazione catastale dell'immobile, 3 distinguendo, in caso di più</i>	
	1	

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e19a6cd595f2e748



	<i>debitori comproprietari o più esecutati, la natura del diritto a ciascuno</i>	
	<i>spettante e le rispettive quote di spettanza, evidenziando l'eventuale non</i>	
	<i>corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di</i>	
	<i>pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per</i>	
	<i>l'emissione del decreto di trasferimento;</i>	
	<i>- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante</i>	
	<i>indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città,</i>	
	<i>via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui</i>	
	<i>essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso</i>	
	<i>immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione</i>	
	<i>della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati</i>	
	<i>catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di</i>	
	<i>parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e</i>	
	<i>gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;</i>	
	<i>- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di</i>	
	<i>comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o</i>	
	<i>altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso</i>	
	<i>diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori</i>	
	<i>esecutati;</i>	
	<i>- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato</i>	
	<i>dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con</i>	
	<i>particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data</i>	
	<i>anteriore al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale</i>	
	<i>disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e</i>	
	<i>all'eventuale data di rilascio fissata; ... omissis ...</i>	
	2	

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e19a6cd595f2e748



	- 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	
	3	

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e19a6cd595f2e748



	<p>previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive,</p>	
	<p>della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e</p>	
	<p>dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno</p>	
	<p>2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere</p>	
	<p>considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale</p>	
	<p>presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la</p>	
	<p>normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del</p>	
	<p>procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le</p>	
	<p>eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la</p>	
	<p>verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa</p>	
	<p>eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle</p>	
	<p>condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio</p>	
	<p>1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente</p>	
	<p>della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il</p>	
	<p>conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune</p>	
	<p>informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi</p>	
	<p>ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno</p>	
	<p>quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;</p>	
	<p>- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la</p>	
	<p>vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione</p>	
	<p>di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da</p>	
	<p>contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui</p>	
	<p>la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento,</p>	
	<p>il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo</p>	
	<p>degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di</p>	
	<p>4</p>	

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e19a6cd595f7e748



	<i>procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed</i>	
	<i>allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio</i>	
	<i>Tecnico Erariale;</i>	
	<i>- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un</i>	
	<i>paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato</i>	
	<i>"DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.)</i>	
	<i>con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo</i>	
	<i>"Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la</i>	
	<i>tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad</i>	
	<i>indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il</i>	
	<i>coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie</i>	
	<i>commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le</i>	
	<i>condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le</i>	
	<i>caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun</i>	
	<i>immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso,</i>	
	<i>scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc..)</i>	
	<i>precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli</i>	
	<i>impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i</i>	
	<i>costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali</i>	
	<i>dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);</i>	
	<i>- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e</i>	
	<i>se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del</i>	
	<i>debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti</i>	
	<i>titoli;</i>	
	<i>- a fornire le eventuali informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di</i>	



	<i>gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate</i>	
	<i>anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese</i>	
	<i>condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della</i>	
	<i>perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene</i>	
	<i>pignorato;</i>	
	<i>- ad accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile</i>	
	<i>con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad</i>	
	<i>eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o</i>	
	<i>meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì</i>	
	<i>analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali</i>	
	<i>adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo</i>	
	<i>stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla</i>	
	<i>procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali</i>	
	<i>spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti</i>	
	<i>anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi</i>	
	<i>in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la</i>	
	<i>bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano</i>	
	<i>assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione</i>	
	<i>urbanistico –catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico</i>	
	<i>dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a</i>	
	<i>tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite,</i>	
	<i>anche in caso siano compresi nello stesso lotto;</i>	
	<i>- ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i</i>	
	<i>comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior</i>	
	<i>difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato</i>	



	<i>specifico provvedimento del G.E.);</i>	
	<i>- in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine</i>	
	<i>assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla</i>	
	<i>scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il</i>	
	<i>deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il</i>	
	<i>rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo</i>	
	<i>altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini</i>	
	<i>originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai</i>	
	<i>fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso di</i>	
	<i>particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al</i>	
	<i>Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli</i>	
	<i>esperti stimatori.</i>	
	1. OPERAZIONI PERITALI	
	Lo scrivente, previo esame degli atti del procedimento per verificarne	
	idoneità e completezza, eseguirà tutte le ulteriori operazioni ritenute	
	necessarie per:	
	- prendere visione dei beni immobili in estimazione;	
	- effettuare le necessarie indagini di mercato;	
	- acquisire informazioni utili per l'acquirente;	
	- reperire tutta la documentazione tecnica ed amministrativa, in	
	riferimento ai beni e ai soggetti colpiti dalla procedura.	
	In particolare in data 11.02.2025 e 27.02.2025 accedeva al sistema	
	telematico "SISTER", acquisendo le visure storiche per immobile,	
	l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le	
	planimetrie catastali, in riferimento alle porzioni immobiliari oggetto	
	8	

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e19a6cd595f7e748



di stima.

In data 11.02.2025, inoltrava istanza all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento, attestazione successivamente rilasciata in data 11.03.2025.

In data 14.02.2025, inoltrava istanza di accesso agli atti amministrativi ai competenti uffici del Comune di Corciano.

In data 03.03.2025 lo scrivente, unitamente al funzionario incaricato da IVG custodie, Sig. [REDACTED] esercitava un primo accesso presso gli immobili pignorati, potendoli visionare solo dall'esterno, per la mancata presenza del debitore.

In data 05.03.2025, veniva contattato telefonicamente dall'esecutato ed il 13.03.2025, sentito il custode nominato e raccolta la disponibilità del debitore, inviava alle parti comunicazione di prosecuzione delle operazioni peritali mediante sopralluogo, per il giorno 15.04.2025 alle ore 9:30.

In data 15.03.2025 esperiva il secondo accesso, unitamente al funzionario di IVG, Sig. [REDACTED] ed alla presenza dell'esecutato [REDACTED] procedendo all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi provvedendo, altresì, ad eseguire un'accurata ricognizione interna delle porzioni immobiliari sub-stima, accompagnata dalle necessarie riprese fotografiche.

In data 26.02.2025, esercitava un primo accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Corciano, per l'esame dei titoli abilitativi reperiti in archivio.



In data 06.03.2025 esercitava un secondo accesso presso il Comune di Corciano per l'esatta individuazione degli atti amministrativi di cui estrarre copia, reperendo altresì il certificato contestuale di residenza e stato di famiglia. La scansione degli atti autorizzativi individuati veniva poi trasmessa a mezzo PEC in data 10.03.2025

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

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

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

Dall'esame del Certificato Ipotecario Speciale Prot. [REDACTED] del [REDACTED] scaricato dal fascicolo telematico, la Procedura Esecutiva n. 253/2025 R.G. Es., promossa in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso la C.RR.II. di Perugia in data [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità a carico del [REDACTED] nat[REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] risulta colpire i diritti di piena proprietà pari a 1/1 sulle unità immobiliari poste nel Comune di Corciano, censite nel **Catasto Fabbricati** al:

- Foglio 39, Particelle 6 Sub. 6, Cat. C/6;
- Foglio 39, Particelle 6 Sub. 7, Cat. A/3;
- Foglio 39, Particelle 6 Sub. 9, Cat. C/6.

2.2. Identificazione catastale

I beni oggetto di esecuzione risultano catastalmente censiti nel Comune di **Coriano (Codice: C990)** come segue:



CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
39	6	6	C/6	4	m ² 18	m ² 19	€ 55,78
39	6	7	A/3	3	6 vani	-	€ 371,85
39	6	9	C/6	4	m ² 18	m ² 24	€ 55,78

Intestazione degli immobili:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nat. XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per 1/1 in

regime di separazione dei beni.

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

2.3. Localizzazione territoriale

I beni oggetto di pignoramento sono siti in Comune di Corciano (PG), Via Giuseppe di Vittorio n. 71.

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

Il compendio oggetto di stima è rappresentato da porzione di fabbricato bifamiliare a natura residenziale elevato su tre piani fuori terra, composto da unità abitativa al piano secondo con annessa soffitta al piano terzo sottotetto (sub.7), oltre a porzione di autorimessa al piano terra dello stesso stabile (sub.9) e ulteriore autorimessa su




	corpo staccato in lamiera (sub.6). Alla proprietà si accede da Via	
	Giuseppe di Vittorio tramite cancello pedonale e carrabile. La corte	
	comune è parzialmente recintata da rete perimetrale, in parte	
	pavimentata ed in parte adibita a giardino ad uso comune delle due	
	unità immobiliari.	
	Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e non	
	mostra né rivestimento né intonacatura e per tanto si presenta con	
	cemento a vista.	
	2.4. Descrizione sintetica	
	A. APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E SOFFITTA AL PIANO TERZO	
	(FOGLIO 39, PART. 6-SUB. 7)	
	L'appartamento in oggetto, situato al piano secondo, è raggiungibile	
	tramite scala comune interna e si compone di ingresso-soggiorno con	
	cucina e angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno; sono	
	inoltre presenti tre terrazzi, uno sul prospetto fronte strada e due sul	
	prospetto posteriore dell'immobile, in corrispondenza delle camere da	
	letto.	
	La Superficie Commerciale dell'appartamento, al netto dei terrazzi, è	
	pari a m ² 134 circa; l'altezza interna utile è di m 2,70 ca.	
	Recentemente l'unità abitativa è stata oggetto di interventi di	
	ristrutturazione interna e si presenta quindi in buono stato	
	conservativo / manutentivo. Le finiture sono ordinarie; gli impianti	
	sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della	
	ristrutturazione.	
	La soffitta, situata al piano terzo, è raggiungibile tramite scala comune	
	12	

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e19a6cd595f5e748




interna e si compone di quattro vani con finiture al grezzo. La Superficie Commerciale è pari a m² 130 circa e altezze variabili da un minimo di m 0,70 (in gronda) ad un massimo di m 2,75 (al colmo della copertura).

Tutte le unità che compongono il fabbricato vantano diritti sui beni comuni non censibili (corte, centrale termica e scala interna) distinti con la particella 6 sub 3; precisando che l'area di sedime e la corte corrispondono al catasto terreni al Foglio 39 Particella 6 (ente urbano) di m² 630.

L'appartamento catastalmente confina: sotto con il sub. 5 intestato a  e spazi comuni, salvo altri.

B. GARAGE AL PIANO TERRA (FOGLIO 39, PART. 6-SUB. 9)

Il garage oggetto di stima ha una Superficie Commerciale di circa 23,8 m² con altezza interna utile di m 3,2 ca. L'accesso dall'esterno avviene tramite una porta di ingresso a saracinesca sita sul prospetto posteriore dell'immobile e una porta interna che attraversa le proprietà di  e spazi comuni. L'ingresso sul prospetto posteriore consente il passaggio di veicoli di medie dimensioni. Le pareti sono intonacate al grezzo e il soffitto è ad una quota di circa 3,2 m, privo di evidenti crepe o danni strutturali. La pavimentazione è in gres, resistente e in buono stato, idonea a sostenere il peso di veicoli e attrezzature. All'interno sono presenti alcuni elementi di arredo o scaffalature, che si trovano in condizioni discrete. L'illuminazione naturale è garantita da due finestre a parete con grata, mentre l'illuminazione artificiale è assicurata da punti luce installati nel



soffitto.

C. BOX AUTO AL PIANO TERRA (FOGLIO 39, PART. 6-SUB. 6)

L'autorimessa esterna ha una Superficie Commerciale di circa 18 m² ed è realizzata in lamiera. La struttura è di forma rettangolare, con pareti e copertura in lamiera grecata. La porta di accesso è di tipo basculante, anch'essa in lamiera, e permette l'ingresso e l'uscita di veicoli di dimensioni compatte o medie. La pavimentazione è in cemento resistente, in buono stato di conservazione, idonea a sostenere il peso di veicoli e attrezzature. La struttura si presenta in condizioni funzionali, con elementi di fissaggio e assemblaggio in buono stato, e non evidenzia segni di danni strutturali o infiltrazioni. La struttura si adatta a un uso di deposito o autorimessa esterna, offrendo protezione e sicurezza per i veicoli e gli oggetti custoditi.

3. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame comparato dell'atto di provenienza, reperito dallo scrivente, con il Certificato Ipotecario Speciale Prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] presente in atti, risulta quanto esposto nel paragrafo che segue.

3.1. Titolari di diritti nel ventennio

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

- dichiarazione di successione in morte del [REDACTED] presentata all'Ufficio del Registro di Perugia, den. [REDACTED] vol. [REDACTED] e



trascritta a Perugia il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità;

- atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito Notaio Luigi Russo del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] e trascritto a Perugia il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità;

- atto di divisione a rogito Notaio Luigi Russo del [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] e trascritto a Perugia il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità;

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ

4.1. Stato di occupazione degli immobili

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, SOFFITTA AL PIANO TERZO, GARAGE E BOX AUTO AL PIANO TERRA (FOGLIO 39, PART. 6 SUB 6-7-9)

All'esito dei sopralluoghi effettuati il compendio immobiliare risultava occupato da [REDACTED] quale sua residenza anagrafica, come risulta anche dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, reperito in data 26.02.2025 ed allegato al presente elaborato peritale.

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento (23.10.2024), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, **dava esito negativo**, non risultando l'attuale titolare di diritti, quale dante causa in alcun contratto di locazione e/o comodato.

Per quanto sopra, l'immobile deve ritenersi nella piena disponibilità dell'esecutato.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame del Certificato Ipotecario Speciale Prot. [REDACTED] del



██████████ presente in atti, i beni immobili sopra descritti, hanno formato oggetto delle seguenti formalità.

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

- Nulla risulta

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

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- N. ████████ R.P. del ████████ ipoteca giudiziale a favore FIDES S.P.A. con sede in Roma ed a carico del ██████████ per € 20.000,00.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- N. ████████ R.P. del ████████: pignoramento immobiliare a favore di FIDES S.P.A. con sede in Roma ed a carico del ██████████ atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Perugia in data ████████ rep. n. ████████ gravante su quanto in oggetto.

6. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Posizione ed oneri condominiali

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

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1. Pratiche edilizie

A seguito delle ricerche ed accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corciano, in relazione alle unità immobiliari



precedentemente identificate e descritte al § 2.4. è stato possibile reperire i titoli abilitativi appresso elencati.

- Autorizzazione Edilizia prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] domanda presentata dal [REDACTED] per “la costruzione di una casa di civile abitazione”;
- Concessione Edilizia prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] domanda presentata dal [REDACTED] per “sopraelevazione di una casa di civile abitazione”.
- Concessione a sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED] domanda presentata dal [REDACTED] per le seguenti opere eseguite in assenza di licenza o concessione edilizia negli anni 1964, 1981 e 1982:
 - Tamponatura del portico per adibirlo a garage e wc e costruzione di un annesso (1964);
 - Mutamento di destinazione d’uso di garage in cucina (1981);
 - Realizzazione di un ripostiglio e costruzione di un box adibito ad autorimessa (1982).

7.2. Agibilità

In relazione all’abitazione in oggetto è stata reperito unicamente il Permesso di Abitabilità di case di nuova costruzione rilasciato dal Comune di Corciano al [REDACTED] in data [REDACTED] per l’abitazione composta di piani 2, appartamenti 1, vani 7, di cui stanze 6 e vani accessori 1. Nessun altro certificato di Abitabilità/Agibilità è stato reperito relativamente agli interventi edilizi assentiti successivamente (sopraelevazione [REDACTED] del [REDACTED]).

Allo stato, pertanto, dovrà procedersi mediante presentazione della



“Segnalazione Certificata per l’Agibilità” ad opera di professionista abilitato.

7.3. Giudizio di conformità edilizia, urbanistica e catastale

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, SOFFITTA AL PIANO TERZO, GARAGE E BOX AUTO AL PIANO TERRA (FOGLIO 39, PART. 6 SUB 6-7-9)

A seguito dei sopralluoghi effettuati, le porzioni immobiliari in oggetto, nella loro consistenza attuale, risultano sostanzialmente conformi, ad eccezione delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione delle aperture (finestre) rispetto agli elaborati progettuali allegati all’ultimo titolo abilitativo assentito (Concessione Edilizia prot. n. [REDACTED] del [REDACTED]);
- assenza di parete divisoria interna nell’ingresso/soggiorno dell’unità abitativa al piano secondo rispetto alle planimetrie catastali.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari oggetto di stima (abitazione con annessa soffitta, garage al piano terra e box auto su corpo staccato con impianti tecnologici comuni), la circostanza che lo stabile goda di corte pertinenziale comune, condivisa con altre porzioni in proprietà a soggetti terzi estranei alla procedura, non permettono di rilevare la comoda divisibilità dei cespiti, 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

APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E SOFFITTA AL PIANO TERZO (SUB. 7)

9.1. Caratteristiche descrittive



	L'appartamento in oggetto, situato al piano secondo, è raggiungibile	
	tramite scala comune interna e si compone di ingresso-soggiorno con	
	angolo cottura, disimpegno, due camere ed un bagno; è inoltre	
	presente un terrazzo sul prospetto fronte strada e due terrazzi sul	
	prospetto posteriore (lato sud-ovest).	
	La Superficie Commerciale dell'appartamento, al netto dei terrazzi, è	
	pari a m ² 134 circa; l'altezza interna utile è di m 2,70 ca.	
	Recentemente l'unità abitativa è stata oggetto di interventi di	
	ristrutturazione interna e si presenta quindi in buono stato	
	conservativo / manutentivo. Le finiture sono ordinarie; gli impianti	
	sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della	
	ristrutturazione.	
	La soffitta, situata al piano terzo, è raggiungibile tramite scala comune	
	interna e si compone di 4 vani con finiture al grezzo. La Superficie	
	Commerciale è pari a m ² 130 circa; l'altezza interna massima è pari a m	
	2,25 ca. e minima di m 0,70 ca.	
	GARAGE SU PORZIONE DEL PIANO TERRA (SUB. 9)	
	Il garage, situato al piano terra, è raggiungibile sia tramite scala	
	comune interna sia tramite accesso carrabile dalla corte esterna, si	
	compone di un unico vano con finiture al grezzo. La Superficie	
	Commerciale è pari a m ² 21 circa; l'altezza interna utile è pari a m 3,20.	
	BOX AUTO SU CORPO STACCATO (SUB. 6)	
	Il box auto, ubicato su corpo staccato nella corte esterna in posizione	
	sud-ovest, è rappresentato da struttura in lamiera e tetto a capanna	
	sempre in pannelli di lamiera grecata. La Superficie Commerciale è	



	pari a m ² 18 circa; l'altezza interna massima è pari a m 2,20 ca. e	
	minima di m 1,95 ca.	
	9.2. Componenti edilizie e costruttive	
	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E SOFFITTA AL PIANO TERZO (SUB. 7)	
	<i>Struttura portante:</i> in muratura.	
	<i>Tamponature:</i> in muratura.	
	<i>Scala interna:</i> in muratura.	
	<i>Divisori interni:</i> in laterizio forato.	
	<i>Copertura:</i> tetto a capanna con manto di copertura coppo- tegola.	
	<i>Pluviali e discendenti:</i> canali di gronda/pluviali e discendenti in lamiera.	
	<i>Facciate:</i> intonacate al grezzo, non tinteggiate e pietra (P. T.).	
	GARAGE SU PORZIONE DEL PIANO TERRA (SUB. 9)	
	<i>Struttura portante:</i> in muratura.	
	<i>Tamponature:</i> in muratura.	
	<i>Divisori interni:</i> assenti.	
	<i>Facciate:</i> pietra (P. T.).	
	BOX AUTO SU CORPO STACCATO (SUB. 6)	
	<i>Struttura:</i> travetti e capriate metallici.	
	<i>Tamponature:</i> pannelli di lamiera prefabbricati.	
	<i>Pluviali e discendenti:</i> canali di gronda/pluviali e discendenti in rame.	
	<i>Divisori interni:</i> assenti.	
	9.3. Finiture	
	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E SOFFITTA AL PIANO TERZO (SUB. 7)	
	<i>Porta d'ingresso:</i> in legno non blindato.	
	<i>Infissi interni (porte):</i> a battente in legno.	



	<i>Infissi esterni (finestre):</i> ante a battente in legno di resinosa, protezione	
	esterna di tipo persiana in alluminio/pvc o similari.	
	<i>Pavimentazione interna:</i> parquet.	
	<i>Rivestim. bagno/cucina:</i> piastrelle in monocottura e/o ceramiche.	
	<i>Pareti e tramezzi:</i> intonacati e tinteggiati.	
	GARAGE SU PORZIONE DEL PIANO TERRA (SUB. 9)	
	<i>Porta d'ingresso:</i> saracinesca metallica avvolgibile.	
	<i>Infissi esterni (finestre):</i> in metallo/vetro con grata in ferro di protezione.	
	<i>Pavimentazione interna:</i> gres.	
	<i>Pareti:</i> intonacate al grezzo.	
	BOX AUTO SU CORPO STACCATO (SUB. 6)	
	<i>Porta d'ingresso:</i> basculante metallica.	
	<i>Infissi esterni (finestre):</i> in metallo/vetro con grata in ferro di protezione.	
	<i>Pavimentazione interna:</i> cemento al grezzo.	
	9.4. Dotazione impiantistica	
	APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E SOFFITTA AL PIANO TERZO (SUB. 7)	
	<i>Citofonico:</i> tradizionale	
	<i>Elettrico residenziale:</i> impianto sottotraccia, tensione 220V, conforme alla	
	normativa vigente all'epoca della costruzione.	
	<i>Termico:</i> impianto centralizzato con caldaia a metano; diffusori	
	a parete con elementi modulari in ghisa.	
	<i>Condizionamento/Clima:</i> presente nella zona notte, con split a parete e unità	
	esterna posizionata in terrazzo.	
	<i>Allarme/Antintrusione:</i> assente.	
	<i>Telefonico:</i> n.r.	



GARAGE SU PORZIONE DEL PIANO TERRA (SUB. 9)					
<i>Elettrico:</i>	impianto sotto/fuori traccia, tensione 220V, conforme				
	alla normativa vigente all'epoca della costruzione.				
BOX AUTO SU CORPO STACCATO (SUB. 6)					
<i>Elettrico:</i>	impianto fuori traccia, tensione 220V, conforme alla				
	normativa vigente all'epoca della costruzione.				
9.5. 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]
	Ingresso/Soggiorno	28,92	34,85	1,00	34,80
	Cucina	21,70	26,15	1,00	26,10
	Disimpegno	5,97	7,19	1,00	7,20
	Camera 1	23,73	28,59	1,00	28,60
	Camera 2	19,40	23,38	1,00	23,40
	Bagno	11,87	14,30	1,00	14,30
	Terrazzo/Balcone 1	7,40	7,40	0,30	2,20
	Terrazzo/Balcone 2	7,07	7,07	0,30	2,10
	Terrazzo/Balcone 3	15,21	15,21	0,30	4,60
	Subtotale Abitazione P. 1°				143,30
	Soffitta P.3°	108,00	130,14	0,40	52,10
	Porzione di autorimessa P.T.	16,85	21,06	0,60	12,60
	Garage/box auto staccato	17,77	18,73	1,00	18,70
	Totale Sup. Convenzionale Vendibile (tra coperto e scoperto)				226,70
	Per quanto non esposto e per dare evidenza delle caratteristiche				
	22				

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e19a6cd595f5e748



	costruttive dell'intero fabbricato, nonché del livello di finitura e dello	
	stato manutentivo/conservativo delle singole porzioni immobiliari, si	
	rimanda alla documentazione tecnica e fotografica allegata.	
	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 realizzatisi 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 realizzatisi	
	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	
	23	

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e19a6cd595f5e748



	metro quadrato (m ²), riferito alla Superficie Convenzionale Vendibile	
	(Scv), determinata secondo i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare	
	dell'Umbria, che prevedono il computo espresso come sommatoria	
	delle seguenti superfici coperte :	
	a. 100% delle superfici calpestabili;	
	b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino	
	ad uno spessore massimo di 50 cm;	
	c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno	
	spessore massimo di 25 cm.	
	Quanto al computo delle superfici scoperte rilevate, ovvero dei vani a	
	destinazione particolare, sono stati utilizzati i seguenti criteri di	
	ponderazione:	
	a. 60% alla porzione di autorimessa;	
	b. 30% ai terrazzi del piano secondo;	
	c. 40% alla soffitta al piano terzo sottotetto.	
	Stante la finalità del presente elaborato peritale, si riteneva, infine, di	
	monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi	
	all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli	
	immobili più rispondente alla specificità del caso.	
	11. VALUTAZIONE	
	Appartamento al piano secondo, soffitta al piano terzo, garage al	
	piano terra e box auto su corpo staccato (foglio 39, part. 6 sub 6-7-9)	
	Il valore di stima delle porzioni immobiliari in oggetto sarà	
	determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il	
	valore unitario (€/m ²) per la Superficie Convenzionale Vendibile (m ²);	
	24	

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1e19a6cd595f7e748



il tutto come riportato nella tabella che segue:

PIANO/ LIVELLO	DESCRIZIONE LOCALI	SUPERFICIE CONV. VEND.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
(n.)	-	(m ²)	(Euro/m ²)	(Euro)
1°	Appartamento	143,30	900,00	128.970,00
3°	Soffitta	52,10	900,00	46.890,00
T	Porz. di autorimessa	12,60	900,00	11.340,00
T	Garage/box auto	18,70	350,00	6.545,00
Totale Superficie e Valori		226,70	-	193.745,00

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 sui cespiti oggetto di esecuzione e, precisamente:

12.1. Valore dei diritti

Diritti di **piena proprietà** in capo a [REDACTED] nat [REDACTED]
[REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] su unità immobiliare ad uso abitativo, posta al piano secondo di un fabbricato residenziale, oltre a soffitta al piano terzo, garage e box auto su corpo staccato a piano terra, il tutto ubicato in Comune di Corciano, Via Giuseppe di Vittorio n. 71 e censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 39, Particella 6 sub 7, Cat. A/3, Consistenza Vani 6, Sup. Cat. m² 134, Rendita Euro € 371,85 (Appartamento e Soffitta); Foglio 39, Particella 6 sub 6, Cat. C/6, Consistenza m² 18, Sup. Cat. m²



