
TRIBUNALE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

R.G. Es. N. 60/2024

Promossa da:

Prelios Credit Servicing S.p.A.

(Avv. Giuseppe Lucibello)

Contro:

- *Omissis* -

Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni

Elaborato Peritale

Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Battaglini

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

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

Codice Fiscale: BTTNDR64A23G478K - Partita IVA: 03767320546

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

Telefono 075.33159 - Fax 075.6975793 - Cellulare 348.96.93.155

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



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Andrea Battaglini, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 ed all'Albo dei C.T.U./Periti del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 14.05.2024 veniva nominato "Esperto" nel Procedimento in oggetto ed invitato a provvedere all'accettazione dell'incarico mediante atto telematico prestando giuramento di rito.

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

*Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** al Giudice quelli mancanti o inidonei; qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o PEC, **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico.*

PROVVEDA

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



l'emissione del decreto di trasferimento;

2. ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza degli eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

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

5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso -



oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);

6. a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- d. eventuali cause in corso;*

7. ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente;

8. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il



soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e l'eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, a fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla



lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

11. a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

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



incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto.

14. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; **qualora ritenga il bene non comodamente divisibile**, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale



attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all' accesso forzoso;

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

18. in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alle notifiche alle parti; ...
omissis ...

1. OPERAZIONI PERITALI

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



operazioni peritali, esaminava gli atti del procedimento per verificarne

la completezza ed eseguiva tutte le operazioni ritenute necessarie per:

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

In particolare in data 16.05.2024 accedeva al sistema telematico "SISTER", acquisendo la visura storica per immobile, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni in riferimento alle porzioni immobiliari oggetto di stima.

In data 22.05.2024 richiedeva copia degli atti di provenienza dell'immobile oggetto di stima presso l'archivio notarile di Perugia.

In pari data inviava ai Debitori, a mezzo Raccomandata A/R, formale comunicazione di inizio operazioni peritali da effettuarsi mediante sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 10.06.2024, durante il quale si è proceduto ad un'ispezione esterna degli immobili pignorati, stante la mancata presenza degli esecutati.

In data 17.06.2024 inviava ai Debitori, a mezzo Raccomandata A/R, formale comunicazione di prosecuzione operazioni peritali con l'ausilio di Fabbro e Forza Pubblica per il giorno 09.07.2024.

In data 20.06.2024 inoltrava istanza all'Agenzia delle Entrate per la verifica dell'esistenza di eventuali atti registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento.

In data 21.06.2024 inoltrava istanza al Comune di Città di Castello,



finalizzata all'accesso agli atti amministrativi.

In data 24.06.2024 lo scrivente reperiva copia dei Certificati di cancellazione anagrafica degli esecutati.

In data 09.07.2024 lo scrivente, unitamente al funzionario incaricato da IVG custodie, effettuava un nuovo accesso presso gli immobili pignorati e, non riscontrando la presenza dei debitori esecutati, già risultati irreperibili, si procedeva all'accesso forzoso con l'ausilio del fabbro, Sig. - *Omissis* - ed alla presenza di una pattuglia della Polizia Locale di Città di Castello. In tale circostanza le operazioni peritali si svolgevano regolarmente, mediante ispezione generale dei luoghi, provvedendo altresì ad un'accurata ricognizione interna delle porzioni immobiliari in oggetto, accompagnata dalle necessarie riprese fotografiche.

Da ultimo, in data 09.12.2024, il sottoscritto depositava per via telematica proprie significazioni al GE, segnalando la mancata corrispondenza tra le risultanze ipo-catastali e l'atto di pignoramento trascritto; il G.E., visto agli atti, disponeva procedersi con il deposito della perizia, rinviando ogni decisione all'udienza già fissata.

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

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

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

Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata dal Notaio Dott.ssa



- *Omissis* - o in data 23.03.2024, la Procedura Esecutiva n. **60/2024** R.G.

Es., promossa in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data **14.03.2024** ai nn. **7588/5609** a carico dei Signori

- *Omissis* - , nato in - *Omissis* - il - *Omissis* - , C.F -

Omissis - titolare di ½ della piena proprietà e - *Omissis* - , nata

in - *Omissis* - il - *Omissis* - , C.F. - *Omissis* - , titolare di ½ della

piena proprietà, risulta colpire l'unità immobiliare posta nel Comune

di Città di Castello, Viale Raffaele De Cesare n. 30, censita nel **Catasto**

Fabbricati al:

- Foglio **149**, Particella **32** Sub. **4** graffata con Particella **771** (**anziché**

711), Via Raffaele De Cesare n. 24, piano T-1, Cat. A/3, Cl. 4,

Consistenza Vani 5,5, Sup. Cat. totale m² 101, totale escluse aree

scoperte m² 101, Rendita Euro 340,86.

2.2. Identificazione catastale

Il bene oggetto di esecuzione risulta catastalmente censito nel Comune di Città di Castello (**Codice: C745**) come segue:

CATASTO FABBRICATI

<i>FOGLIO</i>	<i>PART.</i>	<i>SUB.</i>	<i>CAT.</i>	<i>CL.</i>	<i>CONSIST.</i>	<i>SUP. CAT.</i>	<i>RENDITA</i>
149	32	4	A/3	4	5,5 vani	m ² 101	€ 340,86
149	711				unità graffata alla precedente		

Intestazione degli immobili:

- *Omissis* - proprietà per ½;

- *Omissis* - proprietà per ½.

Dall'analisi della documentazione presente in atti, emerge discordanza



tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento; in particolare, nell'atto di pignoramento e, conseguentemente, nella nota di trascrizione del medesimo atto giudiziario, l'immobile oggetto di esecuzione forzata, viene indicato come unità negoziale in Comune di Città di Castello, censita al Catasto Fabbricati, Foglio 149, Particella 32, Sub. 4 graffata con la Particella 771. Di contro, come anche riportato nell'atto di mutuo e nella certificazione notarile sostitutiva ipo-catastale in atti (ex art. 567 c.p.c.), **la corretta indicazione catastale risulta essere Foglio 149, Particella 32 Sub. 4 graffata alla Particella 711 e non già alla Particella 771.**

A parere dello scrivente, la mancata corrispondenza tra le risultanze ipo-catastali e l'atto di pignoramento trascritto, nei termini sopraesposti, rappresenta circostanza pregiudizievole per la futura vendita, nonché ostativa alla cancellazione dei gravami successiva all'aggiudicazione. Di quanto precede, veniva reso edotto sia il G.E., mediante specifiche significazioni depositate telematicamente il 09.12.2024, sia il creditore procedente ed il custode nominato (IVG) a mezzo PEC in pari data. (nota aggiuntiva: irregolarità sanata dal precedente).

2.3. Localizzazione territoriale

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Comune di Città di Castello, Via Raffaele De Cesare n. 30.

La zona, a prevalente destinazione residenziale, può definirsi a densità abitativa alta, risultando caratterizzata dalla presenza di fabbricati uni o plurifamiliari, per lo più di modeste dimensioni; i servizi primari e



secondari (scuole, negozi, istituti di credito, cinema, ristoranti, ecc.), sono a breve distanza e risultano facilmente raggiungibili, anche con l'ausilio di mezzi pubblici, grazie alla rete viaria urbana ed extraurbana.

2.4. Descrizione sintetica

A. Appartamento al piano primo oltre a fondo al piano terra (Foglio 149, Part. 32 Sub. 4 graffata con Part. 711)

La porzione immobiliare in oggetto costituisce parte di fabbricato di maggiore consistenza, sito in Città di Castello, Via Raffaele De Cesare n. 30. Lo stabile, realizzato antecedentemente al 1970, è costruito in linea ad altri fabbricati, si affaccia sulla via pubblica e si eleva per tre piani fuori terra; sul retro è presente un piccolo cortile comune.

L'accesso pedonale si ha direttamente da Via R. De Cesare tramite un portoncino in legno che immette nel vano scala comune.

L'edificio è realizzato con struttura portante in muratura mista e le facciate sono solo in parte intonacate e tinteggiate. Il tetto è a falde inclinate con travi in legno.

L'unità di civile abitazione oggetto di stima si sviluppa al piano primo per una superficie commerciale pari a m² 94 ca. e si compone di ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, bagno e due camere.

L'altezza interna utile è pari a m 2,70 circa. Le finiture sono di discreta qualità; discreto può considerarsi lo stato conservativo/manutentivo.

Come indicato nell'atto di provenienza, l'appartamento confina sotto con: zone condominiali, proprietà - *Omissis* -, proprietà - *Omissis* -, salvo altri.



Al piano terra è presente un piccolo fondo ad uso ripostiglio, allo stato grezzo, con accesso dal piccolo cortile condominiale posto sul retro del fabbricato.

Completa la proprietà una porzione del sovrastante sottotetto e diritti condominiali pro quota sulle parti comuni: piccolo cortile, vano scala, ingresso e ballatoio tra il primo ed il secondo piano.

3. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame comparato dell'atto di provenienza, reperito dallo scrivente, con la Certificazione Notarile rilasciata dalla Dott.ssa - *Omissis* - in data 23.03.2024, risulta quanto esposto nel paragrafo che segue.

3.1. Titolari di diritti nel ventennio

L'immobile colpito dalla presente Procedura espropriativa risulta di proprietà dei Signori - *Omissis* - , nato in - *Omissis* - il - *Omissis* - , C.F. - *Omissis* - e - *Omissis* - nata in - *Omissis* - il - *Omissis* - , C.F. - *Omissis* - , per la piena proprietà di ½ ciascuno.

Quanto in oggetto è pervenuto loro, per la quota pari a ½ di piena proprietà ciascuno, tramite atto di compravendita del 29.06.2006 repertorio n. 59037/6693 Notaio - *Omissis* - Sede Città di Castello (PG), trascritto il 07.07.2006 ai nn. 23603/13816 da potere di - *Omissis* - , nata il - *Omissis* - a Città di Castello (PG), Codice fiscale - *Omissis* - ; interviene all'atto per il consenso ai sensi e per gli effetti dell' Art 169 C.C. il marito della venditrice Sig. - *Omissis* - .

A- *Omissis* - , la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in oggetto era pervenuta



per atto di compravendita del 19.06.2000 repertorio n. 26896 Notaio
- *Omissis* - Sede Città di Castello (PG) trascritto il 22.06.2000 ai
nn. 14450/9871 da potere di - *Omissis* -, nato il - *Omissis* - a Città
di Castello (PG), Codice fiscale - *Omissis* -, - *Omissis* -, nata il -
Omissis - a Città di Castello (PG), Codice fiscale - *Omissis* -.

Si segnala costituzione di fondo patrimoniale del 22.02.2005
repertorio n. 13296 Notaio - *Omissis* - Sede Città di Castello (PG),
trascritto il 17.03.2005 ai nn. 9737/5576 a favore di - *Omissis* - e - *Omissis*
- , per la quota pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione
legale dei beni ciascuno dell'immobile in Città Di Castello Foglio 149
Particella 32 Subalterno 4 graffate Foglio 149 Particella 711 contro
- *Omissis* -, nata il - *Omissis* - a Città di Castello (PG), Codice
fiscale - *Omissis* -, - *Omissis* -, nato il - *Omissis* - a Città di
Castello (PG), Codice fiscale - *Omissis* -.

4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ

4.1. Stato di occupazione degli immobili

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

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Città di
Castello, i sig.ri - *Omissis* -, nato in - *Omissis* - il - *Omissis* -,
C.F. - *Omissis* - e - *Omissis* -, nata in - *Omissis* - il



- *Omissis* -, C.F. - *Omissis* - sono stati cancellati dall'

Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente in data 19.10.2023 per irreperibilità. Allo stato, pertanto, l'unità immobiliare in parola risulta libera.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata dalla Dott.ssa

- *Omissis* - in data 23.03.2024, il bene immobile sopra descritto, ha formato oggetto delle seguenti formalità.

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

Non rilevati.

5.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati della procedura, ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **N. 23604/5442 del 07.07.2006: ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo del 29.06.2006 repertorio 59038/6694 Notaio - *Omissis* - Sede Città di Castello (PG) a favore di Banca per la Casa S.P.A. Sede Milano, Codice fiscale 13263030150 contro - **Omissis** -, nata il - *Omissis* - in - *Omissis* -, Codice fiscale - *Omissis* -, - **Omissis** -, nato il - *Omissis* - in - *Omissis* -, Codice fiscale - *Omissis* -, capitale € 110.000,00 totale € 220.000,00 durata 25 anni; grava su Città di Castello Foglio 149 Particella 32 Subalterno 4 graffate Foglio 149 Particella 711;

- **N. 14140/1586 del 17.05.2023: ipoteca della riscossione** nascente da



ruolo e avviso di addebito esecutivo del 16.05.2023 repertorio 4268/8023 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma, favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione Sede Roma Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto Str delle Fratte 21 Loc. Strozzeapponi Perugia), contro - *Omissis* -, nato il - *Omissis* - in - *Omissis* -, Codice fiscale - *Omissis* - capitale € 149. 284, 95 totale € 298.569,90; grava su Città Di Castello Foglio 149 Particella 711 graffate Foglio 149 Particella 32 Subalterno 4.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **N. 7588/5609 del 14.03.2024: verbale di pignoramento immobili**, del 11.03.2024 repertorio 705 emesso da Ufficiale Giudiziario C. d'Appello di Perugia Sede Perugia a favore di Altea SPV S.r.l. Sede Milano Codice fiscale 12398590963 (Richiedente: Europa CS Srl per st. leg. - *Omissis* -, Via - *Omissis* -, Milano), contro - **Omissis** -, nata il - *Omissis* - in - *Omissis* - Codice fiscale - *Omissis* -, - **Omissis** -, nato il - *Omissis* - in - *Omissis* - Codice fiscale - *Omissis* -; grava su Città di Castello Foglio 149 Particella 771 graffate Foglio 149 Particella 32 Subalterno 4.

6. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

6.1. Posizione ed oneri condominiali

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

7. INDAGINI AMMINISTRATIVE

7.1. Pratiche edilizie



Gli accertamenti eseguiti presso il Comune di Città di Castello in riferimento all'unità immobiliare oggetto di stima **non hanno permesso di reperire alcun atto amministrativo**. Più precisamente, nonostante le ripetute istanze, anche attingendo i dati dei precedenti proprietari dalle provenienze ultraventennali, i competenti uffici comunali rintracciavano nei propri archivi solo tre atti autorizzativi, che risultavano però riguardare altra porzione immobiliare collocata nel medesimo stabile e sullo stesso piano (appartamento prospiciente), ma non l'unità abitativa pignorata, che comunque si ribadisce essere parte di fabbricato, edificato precedentemente al 1° settembre 1967.

7.2. Agibilità

In riferimento al fabbricato di cui l'unità immobiliare sub-stima fa parte, non risulta essere stato rilasciato alcun Certificato di Agibilità.

7.3. Giudizio di conformità edilizia, urbanistica e catastale

A seguito del sopralluogo effettuato, le unità immobiliari in oggetto, nella loro consistenza attuale, risultano conformi dal punto di vista catastale; di contro, ancorché trattasi di fabbricato costruito precedentemente al 1° settembre 1967, nulla si può riferire in merito alla regolarità edilizia-urbanistica, in quanto non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

Le caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare oggetto di stima (appartamento al piano primo oltre a fondo al piano terra), non permettono di rilevare la comoda divisibilità del cespite, senza diminuirne l'appetibilità commerciale; per gli esplicitati motivi, lo



scrivente ritiene opportuno che la vendita debba farsi in **UNICO LOTTO.**

9. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

9.1. APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO OLTRE A FONDO AL PIANO TERRA (FOGLIO 149, PART. 32 SUB. 4 GRAFFATA CON PART. 711)

9.1.1. Caratteristiche descrittive

Trattasi di unità di civile abitazione posta al piano primo del fabbricato di maggiore consistenza di cui è parte. L'appartamento, raggiungibile tramite la scala interna, si compone di ingresso/corridoio, soggiorno, cucina, due camere e un bagno; l'abitazione si sviluppa per una superficie commerciale pari a m² 94 ca. Le finiture sono di discreta qualità, come pure discreto è lo stato conservativo/manutentivo; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione. Il fondo al piano terra, di commerciali m² 7 ca., come pure la soffitta condominiale informalmente assegnata in via esclusiva, presentano finiture al grezzo.

9.1.2. Componenti edilizie e costruttive

Struttura portante: in muratura.

Tamponature: in muratura.

Scala interna: in calcestruzzo gettato in opera.

Divisori interni: in laterizio forato.

Copertura: tetto a falde inclinate.

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

Facciate: solo in parte intonacate e tinteggiate.

9.1.3. Finiture



Porta d'ingresso: portone in legno.

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

Infissi interni (porte): a battente in legno.

Pavimentazione interna: in parte in piastrelle in monocottura e/o ceramica ed
in parte in laminato per l'appartamento.

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

Pareti e tramezzi: in laterizio, intonacati e tinteggiati.

9.1.4. Dotazione impiantistica

Antenna televisiva: presente.

Citofonico: citofono.

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

Idrico: impianto idrico residenziale allacciato a rete pubblica.

Fognatura: scarico urbano in pubblica fognatura.

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

Condizionamento/Clima: assente.

Allarme/Antintrusione: assente.

9.1.5. Consistenza

DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
LOCALI	INT. NETTA	COMM.	POND.	ARROT.
PIANO E/O LIVELLO	[m ²]	[m ²]	[n.]	[m ²]
Ingresso/corridoio	6,00			
Soggiorno	17,00	94,00	1,00	94,00



	Cucina	13,00		
	Camera	15,00		
	Camera	20,00		
	Bagno	3,0		
	Subtotale Appartamento P.1	94,00	94,00	
	Fondo	10,80	13,70	0,50
	Totale Sup. Convenzionale Vendibile			100,85

10. CRITERI ESTIMATIVI

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione dell'unità immobiliare da destinare a vendita giudiziaria, si procederà secondo l'aspetto economico del **valore di mercato** all'attualità.

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

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario unitario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;



- definizione delle eventuali aggiunte e/o detrazioni, al valore medio ordinario unitario, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

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

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c. 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Quanto al computo dei vani a destinazione non abitativa (**fondo**), sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 50% ai vani con destinazione catastale fondo.

Nella valutazione che segue, si teneva altresì conto, di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire in positivo e/o in negativo, sul valore dei beni ed in particolare, in **positivo**:

- della felice ubicazione dell'immobile, in zona ben servita e facilmente raggiungibile;

in **negativo**:

- della mancanza di parcheggi in zona.

Stante la finalità del presente elaborato peritale, si riteneva, infine, di dover monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi



innanzi all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli immobili più rispondente alla specificità del caso.

11. VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Il valore di stima della porzione immobiliare in oggetto, sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m²) per la Superficie Convenzionale Vendibile (m²); il tutto come riportato nella tabella che segue:

PIANO O LIVELLO (n.)	DESCRIZIONE LOCALI	SUPERFICIE CONV. VEND. (m ²)	VALORE UNITARIO (Euro/m ²)	VALORE TOTALE (Euro)
1°	Appartamento	94,00	1.050,00	98.700,00
T	Fondo	6,85	1.050,00	7.192,50
TOTALE VALORE DI STIMA		100,85	-	105.892,50

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:

➤ diritti di **piena proprietà** per l'intero in capo a - **Omissis** -, nato in - **Omissis** - il - **Omissis** - (- **Omissis** -) e - **Omissis** -, nata in - **Omissis** - il - **Omissis** - (- **Omissis** -), per la piena proprietà di ½ ciascuno, su appartamento ubicato al piano primo di fabbricato di maggiore consistenza, sito in Città di Castello, Raffaele De Cesare n. 30. Il tutto così censito al Catasto Fabbricati di detto



Comune: Foglio **149**, Particella **32** Sub. **4** graffata con Particella **711**, Via Raffaele De Cesare n. 24, piano T-1, Cat. A/3, Cl. 4, Consistenza Vani 5,5, Sup. Cat. totale m² 101, totale escluse aree scoperte m² 101, Rendita Euro 340,86.

VALORE LOTTO UNICO

€ 106.000,00

[Diconsi Euro: Centoseimila/00]

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 17 dicembre 2024

L'esperto stimatore

Dott. Agr. Andrea Battaglini

Documentazione allegata:

- 1) Documentazione fotografica (pag. n. 6)
- 2) Documentazione catastale (pag. n. 10)
- 3) Riprese aeree, mappe e fasce OMI della zona (pag. n. 2)
- 4) Atti di provenienza Notaio - Omissis - (pag. n. 14)
- 5) Istanza e Attestazione Agenzia delle Entrate (pag. n. 5)
- 6) Certificati di cancellazione anagrafica (pag. n. 2)
- 7) Comunicazioni alle parti e verbali operazioni peritali (pag. n. 25)
- 8) Attestazione trasmissione elaborato alle parti (pag. n. 1)

