

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n. 37/2025 R.G.
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per Vela OBG S.r.l.
Avv. Enrico Menichetti
Contro
OMISSIS

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

G.E. dott.ssa Sara Fioroni
Esperta Estimatrice dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati



Indice della consulenza tecnica d'ufficio

1. Nomina e quesito	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 8
3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute	pag. 9
4. Sommaria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati	pag. 10
5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati	pag. 10
6. Stato di possesso degli immobili	pag. 11
7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e non opponibili all'acquirente	pag. 11
7.1 Formalità contro e a favore opponibili all'acquirente	pag. 11
7.2 Formalità non opponibili all'acquirente	pag. 11
8. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 12
9. Condominio: quote millesimali, regolamento, spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria	pag. 14
10. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica	pag. 14
11. Formazione dei lotti	pag. 18
12. Descrizione analitica del bene costituente il lotto	pag. 19
13. Gravami derivanti da censo, livello o uso	pag. 24
14. Criteri di valutazione e valutazione del bene esecutato	pag. 24
15. Dichiarazione di invio della consulenza tecnica d'ufficio alle parti	pag. 27
16. Allegati	pag. 27
17. Conclusioni	pag. 28



1. Nomina e quesito

La sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati, con studio in via del Tordo n. 14 – Perugia iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Perugia con il numero di timbro 371 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia con il numero di ruolo 334, veniva nominata esperta estimatrice dal G.E. dott.ssa Sara Fioroni con provvedimento di nomina del 02.04.2025 nella procedura esecutiva n. 37/2025 Reg. G. Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per Vela OBG S.r.l.. contro OMISSIS.

Il quesito che è stato posto al C.T.U. così recita:

- 1) *Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 com. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex art. 498, comma 2 , c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente (senza attendere la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inadeguati;*
- 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 30 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico*
- 3) *provveda quindi*
 - *all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più 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 eseguiti;
- 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle perizie senza ulteriore compenso;
- 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 esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi e limitazione d'uso quali: oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti 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 urbanistiche – edilizie, difformità catastali);
- a fornire altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
 2. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 3. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 4. eventuali cause in corso
- ad individuare i precedenti proprietari del 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 L. 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, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 gennaio 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 e catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati al fine della stima;
- ad esprimere il proprio motivato parere sulla 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 l'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 al 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 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.)

- a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se 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,
- 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;
- accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione 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 eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventualmente 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente. Dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche il 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 maggiore 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; a predisporre, qualora si 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 planimetrie 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 della dichiarazione 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 GE, 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 sul 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.);*
- *in caso di oggettiva 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; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o Successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e – in caso particolare di particolare gravità – ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al*



Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dell'elenco degli esperti stimatori.....

.....L'esperto terminata la relazione, come previsto dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., dovrà inviargli copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nel termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'art. 569 del c.p.c., a mezzo di posta ordinaria (ad 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 ed allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii....."

Il G.E. fissa l'udienza ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il 13.01.2026.

L'Esperta accettava per scritto l'incarico trasmettendolo per via telematica in Tribunale il 07.04.2025.

2. Operazioni peritali

Previa accordi con l'IVG, nominato Custode, la scrivente in data 08.04.2025 inviava la comunicazione d'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo per via telematica in Tribunale e a mezzo PEC all'IVG, al creditore procedente presso l'Avv. Menichetti Enrico e a mezzo raccomandata A.R. al debitore. L'inizio delle operazioni peritali ed il sopralluogo veniva fissato per **mercoledì 30 aprile 2025 alle ore 9.30.**

Sopralluogo

In data **mercoledì 30 aprile 2025 alle ore 9.30** la scrivente si recava presso gli immobili pignorati siti in Bastia Umbra via del Popolo n. 89 e in loco riscontrava la presenza dell'esecutato signor OMISSIS e del rappresentante dell'IVG signor Scerna Luca. Si allega il verbale del sopralluogo (allegato A).

È stato necessario effettuare un secondo sopralluogo in data 25.06.2025 in quanto le foto scattate nel precedente sopralluogo sono andate perse per problemi avuti con il computer (allegato B).

In base al sopralluogo effettuato, agli accertamenti urbanistici e edilizi fatti presso l'Ufficio Edilizia privata del comune di Bastia Umbra e agli accertamenti ipocatastali ecc., la scrivente è ora in grado di redigere la presente relazione tecnica estimativa che ha come **oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti di proprietà dei diritti di 1/1 della signor OMISSIS.**

La scrivente ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599



co 2 . A tal fine si è redatto un distinto documento denominato "check list" che viene allegato.

3. Individuazione dei beni oggetto di pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari con eventuali variazioni intervenute

I beni pignorati dalla Vela OBG S.r.l. a OMISSIS, (CF : _____) nato a _____ () il _____ , per i diritti di proprietà pari a 1/1 (piena proprietà in separazione 1/1) sono i seguenti :

"In Comune di Bastia Umbra Via del Popolo n. 89, porzione di fabbricato ad uso abitativo al piano terra con pertinenziali garage e fondo al piano sottostrada.

Il tutto censito in Catasto fabbricati al foglio 8 part. 349 subb.:

17 cat. A/2, cl.3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 211 mq, totale escluse aree scoperte 203 mq, R.C. € 673,98, piano S1-T;

18 cat. C/6, cl.3, consistenza 32 mq, superficie catastale totale 38 mq, R.C. € 84,29, piano S1.

Porzioni di corte esclusiva della complessiva superficie catastale di mq 1.447 (millequattrocentoquarantasette), censite in Catasto Fabbricati al foglio 8, particelle:

2068 area urbana, Cat F/1, mq 215

2069 area urbana, Cat F/1, mq 127

In catasto Terreni al foglio 8 particelle:

2068 ente urbano, di Ha 0.02.15

2069 ente urban, odi Ha 0.01.27

2071, Ha 0.11.05, R.D. € 8,10 e R.A. € 6,28.

Il tutto confina nell'insieme con _____ , parti comuni, via del Popolo, salvi altri."

Gli immobili oggetto di questa procedura esecutiva possono essere più compiutamente identificati e descritti catastalmente come di seguito:

Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale Perugia – Territorio - Servizi Catastali,

C.F. comune di Bastia Umbra:

Beni intestati a OMISSIS nato a ' _____ () il _____ cod. fisc. _____ proprietà per 1/1

Beni ubicati in via del Popolo n.89, piano S1-T, Fg. 8 part. 349, sub 17, cat. A/2, cl 3; consistenza 9 vani, mq, superficie catastale 211 mq, superficie escluse aree scoperte 203 mq, rendita € 673,98 (alleg. 1 e 2)



Beni ubicati in via del Popolo n.89, piano S1, Fg. 8 part. 349, sub 18, cat. C/6, cl 3; consistenza 32 mq, , superficie catastale 38 mq, rendita € 84,29 (alleg. 3 e 4)

L'elaborato planimetrico della particella n. 349 del Fg. 8 individuano tutte le particelle di categoria F/1 di proprietà dell'esecutato OMISSIS (alleg.n. 5 e 6).

Beni ubicati in via del Popolo n.89, piano T, Fg. 8 part. 2068, cat. F/1, consistenza 215 mq, (alleg.7)

Beni ubicati in via del Popolo n.89, piano T, Fg. 8 part. 2069, cat. F/1, consistenza 127mq, (alleg.8)

C.T. comune di Bastia Umbra:

Fg 8 part. 2068 Ente Urbano, superf. 0.02.15 Ha (alleg. 9 e 10)

Fg 8 part. 2069 Ente Urbano, superf. 0.01.27 Ha (alleg. 9 e 11)

Fg 8 part. 2071, qualità sem. arb., cl 1, superf. 0.11.05 Ha, ded. A13, R.D. 8,10 e R.A. € 6,28 (alleg. n. 12)

Planimetria dell'u.i. , Fg. 8 part. 349 sub 17 e 18 non sono conformi allo stato di fatto, sarà necessario presentare una D.V..

4. Sommaria elencazione e sintetica descrizione degli immobili pignorati

I beni oggetto a procedura esecutiva sono ubicati nel Bastia Umbra, via del Popolo n. 89, e sono costituiti dai diritti di piena proprietà su una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza composto da: un'abitazione al piano terra con accesso autonomo , fondo e un garage a piano interrato oltre una corte pertinenziale esclusiva di 1447 mq e i diritti pro quota sulle parti dell'edificio per legge ai sensi dell' art. 1117 c.c..

L'edificio, in cui è inserito il bene, è ubicato in una zona essenzialmente agricola con presenza diffusa di edifici residenziali di 1 o 2 piani. La zona è servita da mezzi pubblici e non sono presenti servizi e negozi nelle immediate vicinanze. Accesso alla corte pertinenziale sulla particella 349 Fg. 8 non di proprietà dell'esecutato..

5. Titolo di proprietà degli immobili pignorati

I beni oggetto di procedura esecutiva sono stati acquisiti dall'esecutata OMISSIS nato a

() il: cod. fisc. per atto di compravendita a rogito del dott. Andrea Sartore notaio in Foligno del 31.10.2014 rep. n. 18412 racc. 7159 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 03.11.2014 al n. 17466 del Reg. Part.. Soggetti venditori a () il cod. fisc. e



è nata a _____ : (_____ il _____ cd. fisc _____ comproprietari in regime di comunione legale dei beni.

OMISSIS nell'atto dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni. (alleg. n. 13).

6. Stato di possesso degli immobili

La sottoscritta inviava una PEC in data 24.04.2025 all'Agenzia delle Entrate di Perugia (protocollo dell'A.d.E. n. 93982/2025) per chiedere di verificare l'eventuale registrazione di contratti di locazioni e/o di comodati sugli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo a carico del signor _____ cod. fisc. _____

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia ha attestato, con PEC in data 30.04.2025 all'Agenzia delle Entrate di Perugia (protocollo dell'A.d.E. n. 87521/2025 Registro Ufficiale), che sul bene identificato catastalmente dalla scrivente di proprietà dell'esecutato, a seguito di informazioni assunte dal proprio sistema informativo, non risultano contratti di locazione e/o comodati (alleg. 14). È stato richiesto il certificato di residenza storico all'ufficio anagrafe del comune di Bastia Umbra del signor OMISSIS (alleg. 15) dal quale risulta che dal 22.11.2014 lo stesso risiede in viale del Popolo n. 89 dove sono ubicati gli immobili pignorati.

7. Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura e quindi non opponibili all'acquirente

7.1 Formalità contro/favore opponibili agli acquirenti

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, identificati al C.F. del comune di Bastia Umbra al Fg. 8 part. 349 sub 17 e sub 18, 2068 e 2069 non esistono trascrizione opponibile agli acquirenti .

7.2 Formalità non opponibili all'acquirente

Presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, sui beni oggetto di esecuzione, di proprietà di OMISSIS, gravano le seguenti trascrizione contro a tutto il 08.04.2025:

- n. 4403 Reg. part. del 05.03.2025 **PIGNORAMENTO** in virtù dell'atto giudiziario – UNEP Tribunale di Perugia del 19.02.2025 rep. n. 570 a favore Vela OBG S.r.l. sede Conegliano Cf 04514090267 a carico di OMISSIS titolare della piena proprietà . Beni pignorati identificabile al C.F. comune di Bastia Umbra Fg. 8 part. 349 sub 17. Sub 18 e CF Fg. 8 part. 2068, 2069 e CT Fg 8 part. 2068, 2069



e 2071

Sullo stesso bene pignorato, di proprietà per i pieni diritti di OMISSIS gravano le seguenti **ISCRIZIONI IPOTECARIE** a tutto il 08.04.2025:

- n. 3092 Reg. Part. del 03.11.2014 IPOTECA VOLONTARIA a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A a carico di OMISSIS per concessione a garanzia mutuo di complessivi € 355.200,00 di cui per capitale € 177.600,00, della durata di 23 anni, atto a rogito notaio Sartore Andrea del 31.10.2014 rep. 18413/7160. I beni gravati da iscrizione ipotecaria sono identificabili al C.F. comune di Bastia Umbra Fg. 8 part. 349 sub 17 e sub 18, CF Fg. 8 part. 2068 e 2069 e CT Fg 8 part. 2068, 2069 e 2071.

Risulta correlata a questa ipoteca l'ANNOTAZIONE in surrogazione n. 1667 Reg. Part. del 27.04.2017, notaio Sartore Andrea del 09.03.2017 rep n. 20515/8659 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma

- n. 912 del 10.03.2017 Ipoteca Volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro OMISSIS derivante dalla concessione di un mutuo fondiario per complessivi € 72.000,00 di cui per capitale € 36.000,00 della durata di 20 anni come da atto notaio Sartore Andrea del 09.03.2017 rep. n. 20516/8660. I beni gravati da iscrizione ipotecaria sono identificabili al C.F. comune di Bastia Umbra Fg. 8 part. 349 sub 17 e sub 18, CF Fg. 8 part. 2068 e 2069 e CT Fg 8 part. 2068, 2069 e 2071.

8. Precedenti proprietari nel ventennio

I beni oggetto di procedura esecutiva identificati al CF Fg 8 part. 349 sub 17 e sub 18, part. 2068 e part 2069 e CT fg. 8 part.2068, 2069 e 2071 sono stati acquisiti dall'esecutato OMISSIS nato a _____, il _____ cod. fisc. _____ per atto di compravendita a rogito del dott. Andrea Sartore notaio in Foligno del 31.10.2014 rep. n. 18412 racc. 7159 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 03.11.2014 al n. 17466 del Reg.

Part.. Soggetti venditori _____ nato a _____ (_____) il _____ cod. fisc. _____ e _____ nata a _____ (_____) il _____ cd. fisc. _____ comproprietari in regime di comunione legale dei beni.

OMISSIS nell'atto dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

I signori _____ nato a _____ (_____) il _____ cod. fisc. _____ e _____



nata a () il cd. fisc comproprietari in regime di comunione legale dei beni acquisirono in beni identificati al CF del comune di Bastia Umbra al **Fg 8 part. 349 sub 17 e sub 18 e CT Fg. 8 part. 2071** da nato a il per atto di compravendita a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci del 27.11.2008 rep. n. 240120 racc. 45305, atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 15.12.2008 ai nn. 21396 .

I beni sopra identificati erano pervenuti con diversa identificazione catastale(CF. 349 sub 5, 6, 12 e 13) a nato nato a il , per atto di compravendita a rogito notaio Briganti Mario del 14.11.1988 rep. 137778 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 01.12.1988 ai n. 15421 e 15422 del Registro particolare da

nato a il per la piena proprietà, da nata a il e da nata a il ;

I signori nato a il cod. fisc. e

nata a il cd. fisc comproprietari in regime di comunione legale dei beni acquisirono le particelle identificate al CT del comune di Bastia Umbra al **Fg 8 part. n. 2068 e 2069** da nato a il e

nata a il (ambedue vendevano i diritti di nuda proprietà) e nato a il (vendeva i diritti di usufrutto) per atto di compravendita a rogito notaio Paolo Maria Pettinacci del 27.11.2008 rep. n. 240120 , atto trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 15.12.2008 ai nn. 21397.

La piena proprietà a nato a il della part. 349, da cui per frazionamenti si sono successivamente ottenute le part. n. 2068 e 2069 del Fg. 8, era pervenuta da nato a il e nata a il per atto notaio Francesco Alcini del 15.06.1970 trascritto a Perugia il 27.06.1970 al n. 5603 Registro particolare.

nato a il con donazione, atto del notaio Biavati Mario del 14.11.2003 rep. 7061 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia di Perugia il 12.12.2003 al n. 21865, donava ai figli / e la nuda



proprietà dei beni individuati al CF Fg 8 part. 349 sub 8, 11, 9, 10 e 16 riservandosi il diritto di usufrutto, la donazione comprendeva anche i diritti sulle parti comuni.

9. Condominio: quote millesimali, regolamento, spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria

Non costituito.

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica

In data 09.04.2025 la scrivente ha presentato la richiesta d'accesso agli atti presso il Comune di Bastia Umbra protocollata con il n. 14043/2025 al fine di poter visionare ed estrarre copia delle partiche edilizie precedentemente individuate dalla sottoscritta tramite i proutuari cartacei. L'accesso agli atti dell'Ufficio edilizia privata è avvenuto in data 28.04.2025.

Le pratiche edilizie rintracciate dell'edificio in cui sono interiti i beni sono le seguenti:

LICENZA n. 296 del 13.10.1969 intestata a e autorizzazione per costruire un fabbricato rurale per abitazione in loc. San Bartolo (alleg. n. 16)

LICENZA EDILIZIA n. 36 del 05.05.1971 intestata a avente come oggetto variante in corso d'opera e modifica d'intestazione licenza n. 296 del 13.10.1969 (alleg. n. 17)

CONCESSIONE EDILIZIA n. 434/88 intestata a avente come oggetto Ampliamento e ristrutturazione interna di un edificio ubicato in viale del Popolo Bastia Umbra e censito al CFu. Fg. 8 part. 349 (alleg. n. 18)

CONCESSIONE EDILIZIA n. 101/89 del 17.03.1989 intestata a avente come oggetto Ampliamento e ristrutturazione interna abitazione in viale del Popolo Bastia Umbra (alleg. n. 19)

CONCESSIONE EDILIZIA n. 199/90 del 04.06.1990 intestata a e avente come oggetto Ampliamento e ristrutturazione abitazione in viale del Popolo Bastia Umbra (alleg. n. 20)

D.I.A. (art. 7 comma 1 Lettera "E" della L. 1/2004 prot. 0017307 del 18.06.2008 intestata a Moretti Renato avente per oggetto modifiche tramezzature, spostamento servizio igienico P.T. realizzazione di un tramezzo al piano interrato. Le modifiche interessano i beni identificati catastalmente al CF Fg. 8 part. 349 sub 17 e sub 18 (alleg. n. 21).

Autorizzazione di Agibilità prot. n. 97 del 09.09.2008 (alleg. n. 22).

In base al confronto tra i grafici di progetto allegati alla **D.I.A. n.** prot. 0017307 del 18.06.2008 che ci indicano lo stato assentito e la verifica dello stato di fatto delle unità immobiliari riportate nelle



planimetrie restituite (vedi **allegati A e B**), si sono riscontrate le seguenti **difformità edilizie**:

1. **Eliminazione di un balcone prospetto sud dell'edificio,**
2. **Chiusura finestra lato sud edificio**
3. **Chiusura del lato nord del vano scala esterno e realizzazione sullo stesso lato della porta d'accesso al vano scala**
4. **Diversa grandezza delle finestre lati nord ed est**
5. **Apertura porta nel soggiorno che immette nell'ingresso del vano scala esterno**
6. **Realizzazione di una bocca di lupo nel fondo del piano interrato**
7. **Realizzazioni di recinti per cani nelle particelle oggetto di esecuzioni**
8. **Realizzazione di una tettoia divisa in una serie di box per cani realizzata nel recinto in prossimità del confine con la ferrovia**
9. **Struttura leggera in alluminio che sorregge un telo cerato a protezione della rampa d'accesso al garage**
10. **Recinzione relativa al lotto di terreno dove è stato realizzato l'edificio.**

Il Decreto Semplificazioni (D.L. 16/07/2020, n. 76, convertito con la L. 11/09/2020, n. 120) nel ridefinire gli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia disciplinati dal Testo unico edilizia (TUE - D.P.R. 06/06/2001, n. 380) include tra gli interventi di **manutenzione straordinaria** anche le **modifiche ai prospetti degli edifici**, quindi le modifiche delle dimensioni delle finestre nei prospetti nord ed ovest richiedono come titolo abilitativo una SCIA.

La difformità sopra indicate di cui i punti nn.1, 2, 4, 5 e 6 possono essere sanate con una S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 154 comma 2 della L.R. n. 1/2015 in quanto è stata verificata la doppia conformità sia al momento dell'abuso, fatto risalire presumibilmente intorno al 1990, che all'attualità. La difformità di cui il punto 3 può essere sanata ai sensi dell'art. 154 comma 2 della L.R. n. 1/2015, si precisa che il vano scala, difforme al titolo abilitativo che prevedeva un vano scala chiuso su tre lati e l'apertura del lato esposto a nord, non faceva SUC sia all'epoca presumibile della realizzazione successiva alla D.I.A. ovvero dopo il 2008 (ai sensi del Regolamento Regionale n.9/2008 art.17 comma 3 lettera g) che all'attualità (ai sensi del Regolamento Regionale n.2/2015 art.17 comma 3 lettera g).



Le difformità n. 7, 8 e 9 sono costituite da opere facilmente rimovibili, dette opere dovranno essere rimosse a spese dell'esecutato. Si fa presente altresì che la tettoia (difformità n. 8) è stata realizzata sulla fascia di rispetto della linea ferroviaria ad una distanza inferiore a quella dovuta come stabilito dall'art. 49 del D.P.R. 753/1980. e pertanto a maggior ragione questa struttura dovrà essere rimossa in quanto non sanabile.

Per la difformità di cui al punto 10, relativa alla recinzione del lotto nel quale è stato costruito l'intero edificio, considerando che la scrivente non ha rintracciato presso il Comune il titolo abilitativo, fatto salvo prova contraria, dovrà essere presentato un PdC in sanatoria a nome però di tutti i proprietari dell'edificio.

Si fa presente che il bene ricade su terreno soggetto a vincolo paesaggistico, aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 comma 1 lettere d, D.Lgs 42/2004, pertanto l'autorizzazione edilizia in sanatoria per le opere difformi ai titoli autorizzativi è condizionata all'ottenimento della Compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, d.lgs. 42/2004, previo parere vincolante della Soprintendenza.

Una volta rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria sarà necessario presentare la "Dichiarazione che tiene luogo dell'Agibilità" L.R. n.1/2015 art. 137 comma 3.

Le opere da sanare sono opere prive di Rilevanza per la Pubblica Incolumità ai fini Sismici, l'ufficio edilizia potrebbe comunque, in base ad una propria valutazione, richiedere il Certificato di idoneità statica e sismica.

È stato richiesto il certificato di destinazione edilizia per le superfici oggetto di esecuzione in data 04.06.2025. Il Comune ha rilasciato in data 17.06.2025 il CDU n. 39/2025 dove vengono certificate le seguenti destinazioni delle aree così indicate (alleg. n.23):

Fig. 8 part. 2069 e 2071 (parte)

Destinazione PRG 2001 ed articolo di riferimento N.T.A.: Ec. art. 32 Zone Agricole compromesse

Destinazione nuovo PRG-PS ed articolo di riferimento: Art 31 Insedimenti urbani esistenti

Vincoli

VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI (Rif. art. 107 L.R. 1/2015 criteri per la tutela e l'uso del territorio regionale soggetto ad inquinamento e per il risanamento dei corpi idrici e loro utilizzo. Carta allegata n. 45 alla L.R. n. 27/2000)



MAPPATURA DEGLI OSTACOLI AL VOLO (normato dal Codice della Navigazione Aerea)

VINCOLO PAESAGGISTICO AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (rif. Allegato B N.T.A. del PRG art 24 N.T.A. del nuovo PRG-PS; art. 136 comma 1 lettera d D.Lgs n. 42/2004)

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELL'APPENNINO CENTRALE -PGRAAC – approvato con DPCM 27.10.2016, primo aggiornamento adottato con Deliberazione del C.I.P. n. 27 del 20.12.2021 e approvato ai sensi degli art. nn 65 e 66 del D.Lgs. n. 152/2006 con DPCM 01.12.2022

VINCOLO AREE ESONDABILI FOSSO DELLA CAGNOLETTA (rif. Art. 44 N.T.A. del nuovo PRG-Ps).

Fig. 8 part. 2068 (part) e 2071 (parte)

Destinazione PRG 2001 ed articolo di riferimento N.T.A.: art. 43 Viabilità e zone di rispetto stradale

Destinazione nuovo PRG-PS ed articolo di riferimento: Art 31 Insediamenti urbani esistenti

Vincoli

VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI (Rif, art. 107 L.R. 1/2015 criteri per la tutela e l'uso del territorio regionale soggetto ad inquinamento e per il risanamento dei corpi idrici e loro utilizzo. Carta allegata n. 45 alla L.R. n. 27/2000)

MAPPATURA DEGLI OSTACOLI AL VOLO (normato dal Codice della Navigazione Aerea)

VINCOLO PAESAGGISTICO AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (rif. Allegato B N.T.A. del PRG art 24 N.T.A. del nuovo PRG-PS; art. 136 comma 1 lettera d D.Lgs n. 42/2004)

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELL'APPENNINO CENTRALE -PGRAAC – approvato con DPCM 27.10.2016, primo aggiornamento adottato con Deliberazione del C.I.P. n. 27 del 20.12.2021 e approvato ai sensi degli art. nn 65 e 66 del D.Lgs. n. 152/2006 con DPCM 01.12.2022

Fig. 8 2071 (parte) e part. 2069

Destinazione PRG 2001 ed articolo di riferimento N.T.A.: art. 44 Ferrovia

Destinazione nuovo PRG-PS ed articolo di riferimento: Art 31 Insediamenti urbani esistenti

Vincoli

VULNERABILITÀ DEGLI ACQUIFERI (Rif, art. 107 L.R. 1/2015 criteri per la tutela e l'uso del territorio regionale soggetto ad inquinamento e per il risanamento dei corpi idrici e loro utilizzo. Carta allegata n. 45 alla L.R. n. 27/2000)



MAPPATURA DEGLI OSTACOLI AL VOLO (normato dal Codice della Navigazione Aerea)

VINCOLO PAESAGGISTICO AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (rif. Allegato B N.T.A. del PRG art 24 N.T.A. del nuo PRG-PS; art. 136 comma 1 lettera d D.Lgs n. 42/2004)

PIANO DI GESTINE DEL RISCHIO ALLUVIONI DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DELL'APPENNINO CENTRALE -PGRAAC – approvato con DPCM 27.10.2016, primo aggiornamento adottato con Deliberazione del C.I.P. n. 27 del 20.12.2021 e approvato ai sensi degli art. nn 65 e 66 del D.Lgs. n. 152/2006 con DPCM 01.12.2022

VINCOLO AREE ESONDABILI FOSSO DELLA CAGNOLETTA (rif. Art. 44 N.T.A. del nuovo PRG-Ps).

IL CDU inoltre riporta che fino all'adozione del PRG-Parte Operativa, all'interno degli Insedimenti Urbani Esistenti (rif. Art. 31 N.T.A. del nuovo PRG-P.S. valgono le norme del PRG 2001 vigente, inoltre viene precisato che l'intero territorio rientra nell'area con grado di sismicità S=9 L. 64/1974 e che pertanto valgono le prescrizioni di cui all'art. 47 delle N.T.A. del PRG 2001 e art. 45 delle N.T.A- del nuovo PRG-PS.

11. Formazione dei lotti

Accertata l'autonomia funzionale economica e tecnica dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene che gli stessi possano formare un **LOTTO UNICO**

Bastia Umbra viale del Popolo 89 – Diritti di piena proprietà di OMISSIS su: una porzione di un fabbricato di maggiore consistenza composto da un'abitazione al piano terra con accesso autonomo, un fondo e un garage a piano interrato oltre una corte pertinenziale esclusiva di 1447 mq e i diritti pro quota sulle parti dell'edificio per legge ai sensi dell' art. 1117 c.c..

Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali come segue:

C.F. comune di Bastia Umbra:

Beni intestati a OMISSIS nato a _____ : (_____) il _____ cod. fisc. _____ proprietà per 1/1

Beni ubicati in via del Popolo n.89, piano S1-T, Fg. 8 part. 349, sub 17, cat. A/2, cl 3; consistenza 9 vani, mq, superficie catastale 211 mq, superficie escluse aree scoperte 203 mq, rendita € 673,98 ,

Beni ubicati in via del Popolo n.89, piano S1, Fg. 8 part. 349, sub 18, cat. C/6, cl 3; consistenza 32 mq , superficie catastale 38 mq, rendita € 84,29.



L'elaborato planimetrico della particella n. 349 del Fg. 8 individuano tutte le particelle di categoria F/1 di proprietà dell'esecutato OMISSIS:

Beni ubicati in via del Popolo n.89, piano T, Fg. 8 part. 2068, cat. F/1, consistenza 215 mq,

Beni ubicati in via del Popolo n.89, piano T, Fg. 8 part. 2069, cat. F/1, consistenza 127mq.

C.T. comune di Bastia Umbra:

Fg 8 part. 2068 Ente Urbano, superf. 0.02.15 Ha ,

Fg 8 part. 2069 Ente Urbano, superf. 0.01.27 Ha ,

Fg 8 part. 2071, qualità sem. arb., cl 1, superf. 0.11.05 Ha, ded. A13, R.D. 8,10 e R.A. € 6,28 .

12. Descrizione analitica del bene costituente il lotto unico

Il bene oggetto di questa procedura esecutiva è inserito in edificio di maggiore consistenza ubicato in Bastia Umbra Viale del Popolo 89. I beni eseguiti hanno ingresso autonomo alla abitazione e occupano parte dei piani interrato e terra dell'edificio.

La zona in cui insiste l'edificio è da considerare agricola, ma sono presenti diversi edifici di uno o due piani di tipo residenziale. La corte pertinenziale dell'edificio confina direttamente con la SR 147. L'ingresso all'edificio si ha da un vialetto che insiste quasi completamente sulla particella n. 349 Fg. 8 di proprietà dei confinanti non eseguiti, pertanto esiste di fatto una servitù di passaggio che però non è costituita. Si fa presente che non è stato effettuato un rilevamento puntuale della strada d'accesso utile per il suo posizionamento rispetto alla planimetria catastale, al momento se ne è tratteggiato il tracciato con semplici allineamenti (vedi planimetria allegata). Il vialetto si apre, a mezzo di cancello ad apertura elettrica, direttamente sulla SR 147 (foto 1 e 3).

Il nucleo principale dell'edificio è stato realizzato nei primi anni settanta e si eleva di due piani fuori terra. Alla fine degli anni ottanta ha subito un ampliamento quest'ultimo si eleva di un piano fuori terra, questa parte comprende il bene eseguito. L'edificio complessivamente ha tre unità abitative oltre vani accessori al piano interrato.

Le unità immobiliari eseguite sono costituite da un'abitazione con ingresso autonomo al piano terra, un fondo e un garage al piano interrato, l'unità immobiliare è circondata dal terreno di proprietà esclusiva su tre lati, buona è l'esposizione.

Edificio (foto n. 1, 2 e 4)

Le fondazioni dell'edificio in ampliamento sono a travi parete contro terra lungo il perimetro esterno



e internamente a travi continue e plinti.

Le travi, i plinti e le pareti contro terra sono stati realizzati con calcestruzzo gettato in opera.

I solai sono in latero-cemento, la copertura è realizzata con tavelloni e muricci poggiati sul solaio.

L'edificio è allacciato alla rete idrica, alla rete fognaria comunale e alla rete del gas.

L'impianto elettrico, idro-termo-sanitario e l'impianto di adduzione del gas metano hanno le dichiarazioni di conformità che risultano allegati alla certificazione di agibilità.

L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto elettrico dell'edificio sono sottotraccia nei piani terra e interrato. L'impianto elettrico è provvisto di interruttori magnetotermici e differenziali con quadro elettrico presente al piano terra.

L'impianto termico è dotato di caldaia murale installata in un piccolo vano adibito a C.T. realizzato nel garage al piano interrato, completano l'impianto di riscaldamento i corpi radianti del tipo tradizionali in alluminio verniciato.

Presenza di termostati al piano terra.

Presenza di impianto citofonico.

Impianto antintrusione con sensori nel soggiorno ma, giusta dichiarazione dell'esecutato, non funzionante.

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale, non essendo più in vigore la norma UNI 10750/2005 in quanto sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011, che però non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici commerciali, si utilizzerà le modalità di computo dettate dal D.P.R. n. 138/98 allegato C per edifici nel modo specificato che risultano peraltro non particolarmente dissimili da quanto stabilito dai criteri del calcolo della superficie convenzionale vendibile previsti anche dalla Camera di Commercio di Perugia

1. 100 % della superficie calpestabile dei locali principali e degli accessori diretti ai vani principali ,
2. 100% della superficie delle pareti portanti e non portanti fino ad un massimo di 50 cm di spessore,
3. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità immobiliare come ad esempio: balconi, terrazzi, ecc. qualora comunicanti con vani principali o vani accessori nella misura del 30% fino ad un massimo di 25 mq e nella misura del 10 % per la quota eccedente
4. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliari con accesso diretto dalla stessa come ad esempio soffitte, fondi, cantine, ecc. pari al 50% della superficie avente altezza uguale



o maggiore di 1,50 mt.

5. L'elemento di collegamento interno dei diversi piani verrà computato una sola volta in misura pari alla sua proiezione orizzontale.

Piano interrato: Garage e Locali accessori diretti

Nel piano troviamo: un garage con annessa C.T., un fondo oltre un vano scale che scende dal piano sovrastante. Il garage ed il fondo sono comunicanti tra loro. L'accesso al fondo può avvenire a mezzo vano scale realizzato in stretta aderenza alla porzione di fabbricato oggetto di pignoramento con accesso dal portico del piano terra o oppure dal garage. L'appartamento ha anche un accesso diretto al vano scala dal soggiorno.

Il vano scala presenta gradini con pedata in cotto e parapetto in legno (foto n.15).

Il fondo adibito a rustico con angolo cucina ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in cotto, impianti elettrico e idrico sottotraccia e due finestre del tipo a bocca di lupo con infisso e finestra in alluminio, porte in legno massello di cui una con inserti in vetro. Nel locale è presente un camino. (foto n. 16, 17 e 18).

Il garage ha pavimento in gress, porta d'ingresso divisa in tre sezioni verticali ad apertura manuale (foto n. 19) con infisso in ferro, finestra in alluminio del tipo a bocca di lupo, porta d'accesso alla C.T. in ferro verniciato (foto n. 20). La rampa d'accesso al garage è coperta con un telo in plastica pesante ancorato ad una struttura in alluminio (foto n. 5).

L'altezza del solaio del fondo e del garage del piano interrato è di 2,50 m.

Superficie utile garage 34 mq circa e superficie commerciale 40 mq .

Superficie utile fondo 44,23 mq superficie commerciale 50 mq,

Le finiture al piano interrato sono per il locale rustico discrete e per il garage ordinarie. Lo stato di manutenzione è ordinario.

Piano terra abitazione

L'ingresso diretto all'appartamento si ha dal portico prospetto nord dell'edificio, nello stesso prospetto si apre l'ingresso del vano scala che scende al fondo del piano interrato.

L'appartamento si sviluppa su di un unico livello che comprende una zona giorno divisa in ingresso doppio soggiorno con cucina a vista, (foto n. 6 e 7);

e una zona notte divisa tre camere, un bagno, un wc ed un disimpegno (foto n. 8,9, 10 e 11).



Le caratteristiche dell'appartamento sono: pavimento in gress porcellanato nella zona giorno con battiscopa in gress e nella zona notte in parquet con battiscopa in legno, infissi e finestre quasi ovunque in alluminio verniciato salvo che in una camera dove sono in legno verniciato con vetri termici, inferriate su tutte le finestre in acciaio verniciate, avvolgibili in pvc, porte in legno massello con inserti in vetro, portoncino d'ingresso in legno con serratura di sicurezza. Impianti elettrico idrico termico sottotraccia con radiatori ovunque in alluminio verniciati. È presente una porta finestra protetta da una ringhiera in acciaio verniciato che si doveva affacciare su un terrazzo che all'attualità non è più presente.

Nel soggiorno c'è un camino con cornice in marmo (foto n. 6).

Nella zona notte è presente un bagno con finestra ed un wc senza finestra.

Il bagno principale ha: pavimento e pareti rivestite, per un'altezza di circa 2,30 in piastrelle, infissi finestra e porta come nel resto dell'appartamento, radiatore in alluminio verniciato. Gli igienici sono costituiti da: wc, bidè e vasca idromassaggio non funzionante, doppio lavabo inserito su di un mobile in legno (foto n. 12 e 13).

Il wc ha: pavimento e pareti rivestite, per un'altezza di circa 2,80 ml, in piastrelle in gress, porta in legno massello e aspiratore elettrico. Gli igienici sono costituiti da: wc, bidet, lavabo e cabina doccia (foto n.14).

L'edificio ha uno stato di manutenzione ordinario e un grado di finitura discreto.

Di seguito vengono dettagliate le superfici utili dei locali:

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguaglio	Super. Nette ragguagliate
Terra	Vano scale	5,35	1,00	5,35
Terra	Ingresso - doppio soggiorno -disim.	47,32	1,00	47,32
Terra	Cucina	7,07	1,00	7,07
Terra	Disimpegno	10,83	1,00	10,83
Terra	Camera	20,11	1,00	20,11
Terra	Camera	16,91	1,00	16,91
Terra	Camera	12,94	1,00	12,94
Terra	Bagno	8,99	1,00	8,99



Terra	WC	4,30	1,00	4,30
Terra	Portico	19,30	0,30	5,79

Superficie netta:

del vano scala e dell'appartamento ai piani terra è di circa 133,82 mq

del portico è di circa 19,30 mq.

Superficie ragguagliata del piano terra 139,61 mq, **superficie commerciale** dell'edificio monofamiliare, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi **155 mq circa**.

Altezza solaio del P. interrato 2,50 ml, altezza del solaio del piano terra da 2,70 m a 2,90 m.

Confinanti appartamento e fondo/garage: . e s.a.

L'immobile ha un'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e Succ. mod. che ha inserito nella classe energetica "F" l'appartamento, pur tuttavia la certificazione risale 01.10.2014 e quindi è scaduta.

Superficie pertinenziale esclusiva

La superficie di proprietà esclusiva, identificata catastalmente al CT Fg. 8 part. 2068, 2069 e 2071 è di 1.447 mq catastali è quasi completamente recintata e divisa in alcuni settori dove vengono tenuti dei cani. I recinti interni alla corte sono realizzati con rete metallica plastificata sorretta da paletti in acciaio verniciati (foto n. 21 e 22). All'interno del recinto a confine con la ferrovia è stata realizzata una tettoia divisa in settori e protetta su tre lati con pannelli coibentati, la copertura è anch'essa in lamiera coibentata (foto n. 23 e 24).

Sia questa tettoia che i recinti realizzanti nella corte esclusiva sono facilmente smantellabili. Il terreno della corte esclusiva è tenuto a prato ed in esso sono stati piantumati diversi alberi.

Una modesta superficie che si sviluppa di fronte all'ingresso dell'appartamento è stata adibita a parcheggio privato.

Il terreno di proprietà risulta recintato lungo la SR 147 con muretto con sovrastante ringhiera in elementi in alluminio, l'accesso alla proprietà avviene a mezzo di cancello con apertura elettrificata.

Il vialetto d'accesso si ritiene che sia realizzato sulla corte esclusiva degli altri proprietari non eseguiti delle unità immobiliari dell'edificio (vedi planimetria strada d'accesso). La strada d'accesso è stata tracciata solo per allineamento rispetto al montante del cancello, per un puntuale inserimento in mappa si dovrà eventualmente procedere ad un rilievo.

L'accesso al garage, nello stato di fatto, non può avvenire dalla corte esclusiva dell'esecutato, ma



avviene utilizzando la corte dei confinanti. Giusta dichiarazione del signor [redacted] la cosa è goduta pacificamente, d'altra parte la scrivente non ha trovato nessuna trascrizione che dimostri la costituzione di una servitù di passaggio.

Sempre dichiarato dall'esecutato, il giardino è servito da un pozzo utilizzato in comunione con i proprietari delle altre unità immobiliari dell'edificio, l'attingimento avviene con una pompa di proprietà dell'esecutato.

Corte esclusiva: Viale del Popolo, linea ferroviaria, [redacted] s.a.

13. Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Non presenti.

14. Criteri di valutazione e valutazione del bene esecutato

In questo paragrafo si procederà ad attribuire a tutti gli immobili, oggetto di valutazione e precedentemente descritti, **il più probabile valore di mercato riferito alla data del presente lavoro estimativo tenuto conto dello scopo specifico della stima.**

Nella determinazione del valore la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di base quello comparativo.

Determinazione importi di stima

Per poter determinare i valori unitari di stima, utilizzati per esprimere un giudizio di valore, sono state esperite indagini per individuare immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in esame recentemente oggetto a trasferimento da utilizzare come comparabili. Tali indagini hanno portato a rintracciare dei valori storici riportati in trascrizioni di atti degli ultimi 2 anni presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Un valore proviene da un decreto di trasferimento, altri valori sono riferibili a compravendite ordinarie. Quanto sopra è stato analizzato ed elaborato considerando l'eterogeneità dei dati, in particolar modo si è tenuto conto dei prezzi di aggiudicazione per definire al meglio il **PREZZO BASE D'ASTA.**

Di seguito si riportano le trascrizioni recenti rintracciate della zona che sono state prese come comparabili:

1° comparabile Bastia Umbra Trasc. n. 6409/2025 Reg. Part.

2° comparabile Bastia Umbra Trasc. n. 26843/2024 Reg. Part.

3° comparabile Bastia Umbra Trasc. n. 4396/2025 Reg. Part.



4° comparabile Bastia Umbra Trasc. n. 18300/2024 Reg. Part.

Si sono inoltre consultate fonti indirette pubblicitiche di settore come la Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia e gli Asking Price del Comune di Bastia Umbra che, seppure diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di vendita, però costituiscono i soli valori trasparenti facilmente rintracciabili e difficilmente lontani dal valore di mercato. Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati adeguata, sembra plausibile, utilizzare una serie di informazioni eterogenee tra le quali rientrano anche gli Asking Price. La scrivente infatti ritiene che, per avere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento, è importante non solo avere delle informazioni relative a prezzi di atti, ma soprattutto avere un'ampiezza ovvero una consistenza e una diversificazione delle fonti informative.

Sulla base di quanto precisato, tenuto conto dello scopo della stima, del mercato residenziale del comune di Bastia Umbra che è abbastanza vivace, individuato il parametro tecnico-comparativo (mq) e definita la superficie commerciale del bene esecutato, così come esplicitate nel paragrafo n. 11, **si procederà ora alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.**

Per questi immobili sono state messe in evidenza le peculiarità e le criticità rilevate che hanno di fatto portato ad esprimere un giudizio di valore.

Inoltre si precisa che, seppure le superfici siano ottenute da misurazioni effettuate in sede di sopralluogo, **la vendita dei beni deve intendersi a corpo e non a misura.**

Da quanto sopra così si stima:

LOTTO UNICO così descritto: Comune Bastia Umbra, Viale del Popolo, n. 89. Diritti di piena proprietà su di una porzione di edificio di maggiore consistenza composta da un piano interrato destinato a fondo e garage, un piano terra adibito ad abitazione oltre una rata di terreno esclusiva 1.447 mq catastali e i diritti pro quota sulle parti dell'edificio per legge ai sensi dell' art. 1117 c.c..

Per la valutazione si è tenuto in considerazioni:

- l'epoca di costruzione
- il grado di finitura dell'interno,
- lo stato di manutenzione,
- l'ubicazione degli immobili ed il contesto urbanistico,



- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata,
- il grado di finitura delle corte pertinenziale esterna

Si è considerato inoltre il fatto che la vendita forzata dell'immobile non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi occulti per l'aggiudicatario e si sono considerate le specifiche condizioni di vendita.

I valori sotto determinati devono intendersi comprensivi del valore della corte esclusiva di 1.447 mq catastali.

VALUTAZIONE LOTTO UNICO

Appartamento al P.T e fondo al P. interrato

155 mq x € 900,00/mq = € 139.500,00

Fondo

50 mq x € 450,00/mq = € 22.500,00

Garage

40 mq x € 350,00/mq = € 14.000,00

Totale

€ 176.000,00

Detrazione

I costi per sanare l'assenza del titolo relativo alla realizzazione della recinzione e del cancello di competenza dell'intero edificio essendo un'opera da sanare con l'intervento di tutti i proprietari delle u.i. dell'edificio, non verranno considerati come costi in detrazione in quanto non saranno a totale carico dell'acquirente, ma solo per una quota parte.

Costo per il rilascio del SCIA in Sanatoria art. 154 L.R.1 per le difformità riscontrate:

La realizzazione della chiusura del vano scala con opere non ha portato incremento della SUC vedi paragrafo 10 . I costi per sanare le difformità ai titoli autorizzativi quali: variazioni dei prospetti. le variazioni interne, la realizzazione di una bocca di lupo ecc. possono così essere determinati in via presuntiva:

Sanzione amministrativa per la SCIA in sanatoria	€	1.000,00
Diritti di segreteria SCIA	€	160,00
Diritti di segreteria per la Compatibilità paesaggistica	€	160,00
Sanzione Amministrativa per compatibilità paesagg.	€	1.000,00



Costi tecnici	€	3.000,00
Totale costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica dell'immobile	€	5.320,00
Denuncia di variazione catastale:		
Diritti catastali per le DV di due unità imm.	€	140,00
Costi tecnici pratica	€	1.600,00
Costi per la DV catastale delle 1 unità imm.	€	1.740,00
Totali detrazioni	€	7.060,00
Da cui:		
Valore del bene	€	176.000,00
Detrazioni	€	7.060,00
Valore di stima dell'intero	€	168.940,00
VALORE DEL LOTTO UNICO	€	168.940,00

15. Dichiarazione d'invio della consulenza tecnica d'ufficio

Si attesta che la sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati ha provveduto in data **02.09.2025** ad inviare copia della presente relazione tecnica estimativa a mezzo PEC al custode dei beni IVG, al Creditore procedente Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per Vela OBG S.r.l. presso il proprio Avvocato Enrico Menichetti e al debitore signor OMISSIS a mezzo raccomandata con A.R. spedita in data 03.09. 2025.

16. Allegati

- Verbale del sopralluogo del 30.04.2025
- Verbale del sopralluogo del 25.06.2025
- A Planimetria del Piano interrato
- B Planimetria del Piano terra
- Posizionamento strada d'accesso all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio

Alleg. da n. 1 al n. 12 Documentazione catastale

Alleg. n. 13 Titolo di provenienza trascrizione n. 17466 del 03.11.2014

Alleg. n. 14 Attestazione della AdE

Alleg. n. 15 Certificato storico di residenza di OMISSIS

Alleg. n. 16 Licenza edilizia n. 296/1969



Alleg. n. 17 Licenza edilizia n. 36/1971

Alleg. n. 18 Concessione edilizia n. 434/1988

Alleg. n. 19 Concessione edilizia n. 101/1989

Alleg. n. 20 Concessione edilizia n. 199/1990

Alleg. n. 21 DIA prot. n. 0017307/2008

Alleg. n. 22 Autorizzazione di agibilità

Alleg. n. 23 C.D.U.

Allegati fotografici composti da 24 foto

17. Conclusioni

Nella presente relazione tecnica di stima si è proceduto alla individuazione e alla valutazione del compendio immobiliare di proprietà dell'esecutato.

Detti beni vengono a formare un **LOTTO UNICO** così descritto: **diritti di piena proprietà di OMISSIS** su di una porzione di edificio di maggiore consistenza composta da un piano interrato destinato a fondo e garage, un piano terra adibito ad abitazione con accesso autonomo oltre una corte pertinenziale esclusiva di 1.447 mq catastali e i diritti pro quota sulle parti dell'edificio per legge ai sensi dell' art. 1117 c.c..

Questi beni sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia – Territorio - Servizi Catastali come segue:

C.F. Comune di Bastia Umbra

Fg. 8 part. 349, piano S1-T, sub 17, cat. A/2, cl 3; consistenza 9 vani, mq, superficie catastale 211 mq, superficie escluse aree scoperte 203 mq, rendita € 673,98

Fg. 8 part. 349, piano S1, sub 18, cat. C/6, cl 3; consistenza 32 mq, superficie catastale 38 mq, rendita € 84,29

Fg. 8 part. 2068, piano T, cat. F/1, consistenza 215 mq

Fg. 8 part. 2069, piano T, cat. F/1, consistenza 127mq,

C.T. Comune di Bastia Umbra:

Fg 8 part. 2068 Ente Urbano, superf. 0.02.15 Ha

Fg 8 part. 2069 Ente Urbano, superf. 0.01.27 Ha



Fg 8 part. 2071, qualità sem. arb., cl 1, superf. 0.11.05 Ha, ded. A13, R.D. 8,10 e R.A. € 6,28

VALORE DEL LOTTO UNICO

€ 168.940,00

Letto, confermato e sottoscritto,

Perugia 02.09.2025

l'Esperta estimatrice

dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati

