

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott. Sara Fioroni

**Esecuzione Immobiliare n. 71/2025 R.G. promossa da
SIENA NPL 2018 S.r.l.**

Difesa dall'Avv. Gianluca Cesarini

Contro

~~~~~

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE DI RETTIFICA**

Il sottoscritto Dott. Agr. Pietro Stefanetti, libero professionista, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n. 452 e con studio in Spoleto, Via Trento e Trieste n. 107/a, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione D.ssa Sara FIORONI, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto i seguenti quesiti:

**PROVVEDA**

*prima di ogni altra attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax dell'inizio delle operazioni peritali.*

- 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

*2) ad una **sommatoria 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 di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*

*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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

*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 (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 perizi;*



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; 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 edell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicante 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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'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 dell'art. 46, comma quinto del 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;*
- 8) *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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 9) *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.);*



- 10) *a verificare che i beni pignorati siano gravati dal 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;*
- 11) *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;*
- 12) *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 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 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;*
- 13) *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 a 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 ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in cancelleria;*
- 14) *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;*  
*l'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedente o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice ( a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;*



15) *a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di effettuare un accesso all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;*

16) *referire 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;*

17) *a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

Il G.E.:

#### AUTORIZZA

il C.T.U, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore di condominio o di notaio, e ad estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo all'esecutato ovvero all'occupante l'immobile pignorato;

#### DISPONE

al C.T.U. depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima della prossima udienza fissata per il giorno 17/03/2026;

avvisa le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo PEC ovvero se non sia possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria;; concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio di note di osservazione alla relazione di stima con gli stessi mezzi; *in tal caso l'esperto comparirà all'udienza;*



## FISSA

udienza in data 17/03/2026 alle ore 10,00, ex art. 569 c.p.c. di comparizione delle parti, di eventuali comproprietari e dei creditori di cui all'art. 498 c.p.c. non intervenuti, per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita nonché per l'eventuale nomina del custode ex art. 559 c.p.c.. anche ai fini di valutare la necessità di liberazione dell'immobile.

^^^^^

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

|                                                 |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| OPERAZIONI PERITALI                             | pag. 7  |
| DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD. | pag. 7  |
| RISPOSTA AI QUESITI                             | pag. 8  |
| 1. Esatta individuazione                        | pag. 8  |
| 2. Sommaria elencazione e descrizione sintetica | pag. 9  |
| 3. Titolo di proprietà                          | pag. 9  |
| 4. Stato di possesso                            | pag. 9  |
| 5. Formalità, vincoli e oneri                   | pag. 10 |
| 6. Altre informazioni                           | pag. 11 |
| 7. Precedenti proprietari nel ventennio         | pag. 12 |
| 8. Regolarità edilizia e urbanistica, agibilità | pag. 13 |
| 9. Formazione di uno o più lotti                | pag. 15 |
| 10. Descrizione analitica                       | pag. 15 |
| 11. Valore di mercato                           | pag. 18 |
| 13. Allegati                                    | pag. 19 |

^^^^^



### **OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si sono aperte il **29/05/2025**, presso lo studio del sottoscritto in Spoleto, V.le Trento e Trieste, 107/a ed ad esse non ha partecipato nessuna delle parti.

Il CTU comunicava all'esecutato, che in data 25/06/2025 alle ore 14,30 si sarebbe recato presso l'immobile di cui è causa per eseguire le necessarie verifiche e misurazioni, (ALLEGATO n. 1) alla presenza all'incaricato dell'I.V.G. Tale appuntamento è andato deserto ed allora il CTU comunicava nuovamente all'esecutato, che in data 26/08/2025 alle ore 09,45 si sarebbe recato presso l'immobile di cui è causa per eseguire le necessarie verifiche e misurazioni (ALLEGATO n. 2). Tale accesso è stato possibile e ad esso oltre all'incaricato dell'I.V.G. all'esecutato ed al proprio legale, ha partecipato anche la Sig.ra .

^^^^^

### **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.**

Il fascicolo di causa comprende la seguente documentazione ex art. 567 c.p.c. e succ. modd.:

- Copia atto di pignoramento immobiliare, uso trascrizione;
- Certificazione notarile delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie relative ad ogni possessore al ventennio precedente il pignoramento;
- Certificato storico ventennale per immobile in Città di Castello distinto al N.C.E.U. al F. 174, part. 270 - sub 9 – cat. A/2, vani 8,00.
- Nota iscrizione a ruolo.

^^^^^



## RISPOSTA AI QUESITI

### 1. Esatta Individuazione

I beni pignorati sono indicati nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto a Perugia ai nn. 9788/7235 del 05/04/2024 a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. e contro

(per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà).

I beni pignorati sono costituiti da:

- a) una civile abitazione posta al P.I° di un fabbricato, a cui si accede dalla scale, costituita da ingresso- pranzo-soggiorno, cucina, n° 4 camere, corridoio, n° 2 bagni, ripostiglio, n° 3 terrazzi;
- b) Soffitta posta al P.II°, a cui si accede dalla scale
- c) cantina al P. 1S.;

I beni sono ubicati nel Comune di Città di Castello, Via Roma n. 61, e sono così individuati al catasto fabbricati:

| DIRITTI DI PROPRIETA' DI 1/1 SPETTANTI a |      |        |       |     |      |     |      |        |        |
|------------------------------------------|------|--------|-------|-----|------|-----|------|--------|--------|
| Immobili in Comune di Città di Castello  |      |        |       |     |      |     |      |        |        |
| Rif.                                     | Cat. | Foglio | Part. | Sub | Cat. | Cl. | Vani | Sup.   | R.C.   |
| 1                                        | F    | 174    | 270   | 9   | A/2  | 3   | 8,0  | 234,00 | 619,75 |

Confini: ' part comuni, salvo se altri.

L'immobile riportato in N.C.E.U. al Fg. 174, part. 290 – sub 9, deriva dagli immobili Variazione del 12/06/2007 Pratica n. PG0347035 in atti dal 12/06/2007 frazionamento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 7248.1/2007)

Detti beni sono catastalmente intestati alla Sig.ra , nata a

- C.F. ...

Diritto di: Proprieta' per 1/1. (ALLEGATO N° 3)



\* \* \*

## **2. Sommatoria elencazione e descrizione sintetica**

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da:

1) appartamento posto al P.T. con soffitta al P.I° e cantina al P.1S., censito al N.C.E.U del Comune di Città di Castello al Fg. 174, part. 270 - sub 9 – cat. A/2, vani 8,00, cl. 4, vani 8,0 R.C., € 619,75 della superficie complessiva di mq. 286,43.

\* \* \*

Per un maggior dettaglio si vedano:

- visure e planimetrie;
- grafici e allegati di progetto depositati al Comune di Città di Castello;
- documentazione fotografica

\* \* \*

## **3. Titolo di proprietà**

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà spettanti a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1.

\* \* \*

## **4. Stato di possesso**

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione attualmente risultano utilizzate dal

\_\_\_\_\_ (nipote dell'esecutata) a titolo gratuito.

Dall'accesso presso Agenzia delle Entrate di Perugia, non risultano contratti di affitto su detti immobili.

\* \* \*

## **5. Formalità, vincoli o oneri**

Nel ventennio anteriore a tutto il 29/04/2025, le unità immobiliari innanzi descritte si



rilevano le seguenti provenienze e formalità:

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura della procedura:

**Iscrizioni Ipotecarie**

**ISCRIZIONE NN. 2143/267 del 24/01/2025** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 01/05/2023 Rep. N. 732/2023 emesso da TRIBUNALE DI PERUGIA Sede PERUGIA.

A favore di SIENA NPL 2018 srl, con sede in Roma C.F.: 14535321005 (Richiedente:

Avv. Gianluca CESARINI – C.F.: CSRGLC26A18G478S, sede C.so Cavour n. 20

Perugia), contro \_\_\_\_\_, nata il 01/01/1988 a \_\_\_\_\_

CAPITALE € 132,323,30 – Totale € 140,000,00.

Grava su immobile in Città di Castello, Fg. 174, part, 270 sub 9.

**TRASCRIZIONI:**

**Trascrizione nn. 11775/8704 del 29/04/2025** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/04/2025, Rep. N. 1632/2025 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI PERUGIA, Sede Perugia.

A favore di SIENA NPL 2018 srl, con sede in Roma C.F.: 14535321005 (Richiedente:

Avv. Gianluca CESARINI – C.F.: CSRGLC26A18G478S, sede C.so Cavour n. 20

Perugia), contro \_\_\_\_\_ A nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ su immobile in Città di Castello, Fg. 174, part, 270 sub 9.

Inoltre il Notaio Dr. Vincenzo Calderini, CERTIFICA altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, gli immobili oggetto della relazione



notarile, alla data del 29/04/2025, risultano essere così censiti:

- N.C.E.U. del Comune di Città di Castello (PG) – Fg. 174, part. 270, sub 9; natura A/2, Classe 4, Consistenza 8 vani,, sup, totale mq. 234,00, sup. totale escluse aree scoperte mq. 231,00 – Rendita Catastale Euro 619,75, Indirizzo Via Roma n. 61.

quota di possesso: A nata il ..... a ..... – C.F.:

....., DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' pari a 1/1.

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 12/06/2007, Pratica n. PG0347035 in atti dal 12/06/2007, FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7248.1/2007).

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 12/06/2007 in atti dal 12/06/2007 (n. 007248/2007).

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE DI CLASSAMENTO DEL 30/05/2008, Pratica n. PG0195065 in atti dal 30/05/2008, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13887.1/2008) – Annotazioni: classamento e rendita validati.

**Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015.

Per maggiori dettagli si veda la documentazione allegata al fascicolo dell'esecuzione e il certificato aggiornato con le ispezioni ipotecarie in allegato.

\* \* \*

## **6. Altre informazioni**

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non risultano.



- Cause in corso: Esecuzione Immobiliare n. 71/2025 R.G. promossa da SIENA NPL  
2018 srl.

\* \* \*

### 7. Precedenti proprietari nel ventennio

Situazione degli immobili nel ventennio precedente il pignoramento.

Dalla documentazione presente nel fascicolo emerge quanto segue:

Immobile, costituito da abitazione posta da P.I° di un fabbricato, a cui si accede dalla scala interna, costituita da ingresso- pranzo-soggiorno, cucina, n° 4 camere, corridoio, n° 2 bagni, ripostiglio, n° 3 terrazzi; soffitte poste al P.II°; cantina al P.IS., distinta al N.C.E.U del Comune di Città di Castello al Fg. 174, part. 270 - sub 9 – cat. A/2, vani 8,00, cl. 4, vani 8,0 R.C., € 619,75 della superficie complessiva di mq. 286,43;

Attuale proprietario:

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ E (PG) il ( \_\_\_\_\_ ) - C.F. \_\_\_\_\_  
per diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

\_\_\_\_\_ la piena proprietà dell'immobile in Città di Castello – Fg. 174, part. 270 sub 9 è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 03/09/2018 n. Rep. 2117 TRIBUNALE DI PERUGIA, trascritto il 20/09/2018 nn. 22998/16080 da potere di

\_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a Città di Castello (PG) C.F. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ le, le quote pari a 6/12 di nuda proprietà, pari a 6/12 di piena proprietà dell'immobile Fg. 174, part. 270 sub 9 è pervenuta per atto di divisione a stralcio del 29/06/207, Rep. N. 23940, Notaio FANFANI MARCO sede Città di Castello (PG) trascritto il 04/07/2007 nn. 22501/12702 da potere c. \_\_\_\_\_ nato il

\_\_\_\_\_ a Città di Castello (PG), C.F.:





- 2 - LICENZA EDILIZIA n. 7297 del 25/01/1975, casa di civile abitazione;
  - 3 – RICHIESTA DI VARIANTE n. 1231 del 01/08/1978, (ALLEGATO N° 6 )per modifica di alcune aperture e realizzazione falde del tetto secondo prescrizioni della Soprintendenza;
  - 4 – CONCESSIONE VARIANTE n. 1231 del 01/08/1978, Prot. 10684; (ALL. N° 7)
  - 5 – AUTORIZZAZIONE in SANATORIA N. 26 (Pratica Condono n. 255/B - Prot. n. 9718) – installazione tettoia in carpenteria metallica; (ALLEGATO N° 8)
  - 6 – CONCESSIONE in SANATORIA N. 154 (Pratica Condono n. 255/A - Prot. n. 9718) – ampliamento: realizzazione piano seminterrato adibito a fondo, cantina, rimessa macchinari; cambio destinazione d’uso al piano rialzato: da magazzino-garage ad abitazione; (ALLEGATO N° 9)
  - 7 – CERTIFICATO DI CONFORMITA’ SISMICA (C. n. 154) del 30/10/1991; (ALLEGATO N° 10)
  - 8 - CONCESSIONE in SANATORIA N. 155 (Pratica Condono n. 1187 - Prot. n. 29794) – costruzione di fabbricato ad uso pollaio-rimessa; (ALLEGATO N° 11)
- Per l’immobile in questione sono stati rinvenuti i seguenti documenti, a nome dei Sigg. \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ - C.F.: \_\_\_\_\_ - PROPRIETARI:
- 1 – D.I.A. n. 3108 del 07/12/2006 – Prot. 5792 – interventi manutenzione straordinaria interni ed esterni. (ALLEGATO N° 12)
  - 10 – AUTORIZZ. PAESAGGISTICA N. 3954 del 20/11/2006 (D.I.A. n. 3108 del 07/12/2008); (ALLEGATO N° 13)
  - 11 - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI – Prot. 5290 del 08/02/2007 - (D.I.A. n. 3108 del 07/12/2006; (ALLEGATO N° 14)



## 8.1 AGIBILITÀ

In data 16/12/2025 il CTU si recava presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Città di Castello dove poteva ritirare copia della documentazione in atti relativa all'Agibilità.

A - LICENZA DI ABITABILITÀ (C.E. n. 7297) del 30/12/1978; (ALL. N° 15)

B – CONFORMITÀ SISMICA prot. 559 del 26/01/1977 – Autorizz. Costr. n. 8163 del 13/09/1974; (ALLEGATO N° 16)

C - DICHIARAZIONE CONFORMITÀ LAVORI – del 30/11/2006 - (D.I.A. n. 3108 del 07/12/2006); (ALLEGATO N° 17)

\* \* \*

## 9. Opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti

Il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla vendita in UNICO LOTTO.

Tabella riepilogativa dei Lotti:

### LOTTO UNICO

| DIRITTI DI PROPRIETÀ DI 1/1 SPETTANTI:  |      |        |       |     |      |     |      |        |        |
|-----------------------------------------|------|--------|-------|-----|------|-----|------|--------|--------|
| ALLA su:                                |      |        |       |     |      |     |      |        |        |
| Immobili in Comune di Città di Castello |      |        |       |     |      |     |      |        |        |
| Rif.                                    | Cat. | Foglio | Part. | Sub | Cat. | Cl. | Vani | Sup.   | R.C.   |
| 1                                       | F    | 174    | 270   | 9   | A/2  | 4   | 8,0  | 234,00 | 619,75 |

## 10. DESCRIZIONE ANALITICA DI CIASCUNO DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO

Il pignoramento riguarda i seguenti immobili posti nel Comune di Città di Castello (Pg), Via Roma n. 61, così censiti:

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE N° 1**

Trattasi di abitazione posta da P.I° di un fabbricato, a cui si accede dalla scala interna, costituita da ingresso- pranzo-soggiorno, cucina, n° 4 camere, corridoio, n° 2 bagni, ripostiglio, n° 3 terrazzi; soffitte poste al P.II°; cantina al P.IS posto al P.T., censito al N.C.E.U del Comune di Città di Castello al al Fg. 174, part. 270 - sub 9 – cat. A/2, vani



8,00, cl. 4, vani 8,0 R.C., € 619,75 della superficie complessiva di mq. 286,43:

(ALLEGATO N° 18)

Tipologia del bene:

Civile abitazione della superficie complessiva di mq. 286,43;

Altezza interna utile dei vari livelli: P. T. m. 2,95;

Composizione interna: l'immobile ha una superficie complessiva di mq. ~~286,43~~; civile abitazione posta da P.T. di un fabbricato, costituita da ingresso, pranzo-soggiorno, n° 2 camere, bagno e terrazzo;

*Il tutto viene riportato in forma tabellare nel seguente prospetto in cui le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, sono state calcolate secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali ed il 25% di balconi e terrazze scoperte, pertanto:*

| <i>Immobile</i>                      | <i>Superficie Calpestabile (mq)</i> |            | <i>Superficie Calpestabile (mq)</i> |
|--------------------------------------|-------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| Appartamento P.I°                    | 119,30                              | 100%       | 119,30                              |
| Sottotetto                           | 106,90                              | 60%        | 64,14                               |
| Tarrazzi P.I°.                       | 83,70                               | 25%        | 20,93                               |
| Cantina P.I.S.                       | 39,30                               | 60%        | 20,93                               |
| Totale                               |                                     |            | 227,95                              |
| <b>Totale superficie commerciale</b> |                                     | <b>mq.</b> | <b>227,95</b>                       |

Esposizione: esposizione prevalente sud-ovest

Condizioni di manutenzione: l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione.

Tipo di fondazioni: platea in c.a.

Strutture verticali: in muratura portante

Solai: sono di tipo piano in cls.



Manto di copertura: coppi, travi in c.a. e tavelloni

Scale: interne in marmo, per accesso al P.I° e alla soffitta

### **Caratteristiche interne dell'immobile:**

#### **APPARTAMENTO AL P.I°**

Infissi esterni: persiane in legno

Infissi interni finestre in legno con vetri termici; porte in legno, in buono stato di manutenzione;

Pavimentazioni: zona giorno in piastrelle di ceramica; zona notte parquet in legno;

Scale: presenti per accedere al P.I° e alla soffitta;

Impianto elettrico: l'impianto elettrico è in buono stato di manutenzione;

Impianto idrico è in buono stato di manutenzione;

Impianto termico: caldaia autonoma a gas e termosifoni in alluminio, in buono stato

Dotazioni condominiali: corte esterna

Posti auto comuni: non delimitati su spazi condominiali.

#### **SOFFITTA AL P.II°**

Infissi interni finestre in legno con vetri termici; porte in legno, in buono stato di manutenzione;

Pavimentazioni: zona giorno in piastrelle di monocottura;

#### **CANTINA AL P. 1S.**

Infissi interni: porte in legno;

Pavimentazioni: cemento

\* \* \*

## **11. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

### **11.1 Relazione di stima**



Il tecnico ritiene opportuno applicare come criterio di stima, il metodo sintetico comparativo, procedendo nel seguente modo:

- è stato stabilito il prezzo unitario degli immobili in base al prezzo medio pagato nella zona per beni aventi caratteristiche simili;
- si sono quindi effettuati i dovuti calcoli.

Si precisa che nella determinazione dei prezzi unitari si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili descritti, e di immobili analoghi; nello specifico si è considerata ubicazione, destinazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e d'uso. Si è ritenuto opportuno considerare l'immobile in un unico lotto e nel suo valore si è tenuto conto anche delle soffitte e del locale adibito a cantina.

## 11.2 Valutazione dei beni

LOTTO UNICO:

- 1) ) abitazione posta da P.I°. di un fabbricato, a cui si accede dalla scala interna, costituita da ingresso- pranzo-soggiorno, cucina, n° 4 camere, corridoio, n° 2 bagni, ripostiglio, n° 3 terrazzi; soffitte poste al P.II°; cantina al P.1S posto al P.T censito al N.C.E.U del Comune di Città di Castello al al Fg. 174, part. 270 - sub 9 – cat. A/2, vani 8,00, cl. 4, vani 8,0 R.C., € 619,75 della superficie complessiva di mq. 286,43: (ALLEGATO N° 18)

**Valore della proprietà:**

1) Appartamento

Mq. 227,95 x € 1.200,00 = € 273.540,00

(Euro Duecentosettantatremilacinquecentoquaranta/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO € 273,540,00



(Euro Duecentosettantatremilacinquecentoquaranta/00)

VALORE CHE SI ARROTONDA A € 270.000,00

(Euro Duecentosettantamila/00)

Confini: ..... i. part comuni, salvo se altri.

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Convocazione Esecutato;
- 2) II^ Convocazione Esecutato;
- 3) Visura Nceu Appartamento;
- 4) Richiesta Acceso Atti Al Comune Di Città Di Castello;
- 5) Richiesta Autorizzazione, Prot. 7242
- 6) Richiesta Di Variante N. 1231
- 7) Concessione Variante N. 1231
- 8) Autorizzazione In Sanatoria N. 26
- 9) Concessione In Sanatoria N. 154
- 10) Certificato Di Conformita' Sismica
- 11) Concessione In Sanatoria N. 155
- 12) D.I.A. N. 3108
- 13) Autorizz. Paesaggistica N. 3954
- 14) Comunicazione Inizio Lavori
- 15) Licenza Di Abitabilita' (C.E. N. 7297)
- 16) Conformita' Sismica Prot. 559
- 17) Dichiarazione Conformita' Lavori
- 18) Planimetria catastale lotto Unico
- 19) Documentazione Fotografica

Tanto si doveva dire in ossequio all'incarico ricevuto.

Spoleto, 19/03/2026

IL TECNICO

(Dott. Agr. Pietro Stefanetti)

