

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

Esecuzione Immobiliare n. 48/2025 R.G.Es.

promossa da:

DOVALUE S.P.A., QUALE MANDATARIA DI BCC NPLS 2018-2 SRL

Avv. Luca Patalini

contro

OMISSIS

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa Giulia Busti,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli, nominato perito stimatore nella procedura esecutiva in oggetto, ha depositato in data 9/04/2025 la dichiarazione di accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito; gli è stato posto il seguente quesito tecnico:

- 1) Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti od inidonei;*
- 2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;*
- 3) provveda quindi:*
 - *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di*



spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;

- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'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 exx.), 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 della perizia 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 es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem. servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);*
- *a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*
 - a. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
 - b. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
 - c. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*



d. eventuali cause in corso.

- *ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione, e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
- *alla verifica della regolarità edilizia ed 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 n. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 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, 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 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*
- *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 e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo 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 il 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.);*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di 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 anno 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 di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa e di stato di 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*
 - *ad identificare, **in 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 ritenga il bene non comodamente divisibile**, provvedendo ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente la bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
 - *al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene ed 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;

- 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;
- riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto e del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco dei periti stimatori.

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

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.



* * * * *

VERIFICHE PRELIMINARI:

Innanzitutto, è stata verificata la completezza dei documenti di cui agli artt. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2 e 599 co. 2.

La procedura è stata iscritta a ruolo in data 20/03/2025; la notifica dell'atto di pignoramento è avvenuta in data 01/03/2025 a mezzo del servizio postale, mediante ritiro da parte del debitore pignorato dell'atto depositato fin dal 27/02/2025. Si precisa che nell'atto stesso per il Sig. -omissis-viene erroneamente indicato il Comune di Perugia quale luogo di nascita, ma viene comunque indicati il codice fiscale corretto.

In merito alla completezza dell'iscrizione a ruolo, ai sensi dell'art. 557 c.p.c., alla nota di iscrizione a ruolo sono stati allegati: l'atto di precetto del 3/12/2024 notificato a mezzo del servizio postale, con ritiro avvenuto il 27/12/2024; il contratto di mutuo (atto Notaio Dr. -omissi-rep. -omissis- del 11/03/2004) nel quale il Sig. -omissis-è intervenuto quale terzo datore di ipoteca e fideiussore; l'atto di pignoramento già in precedenza citato.

In data 26/03/2025 è stata depositata la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento; inoltre è stata prodotta anche la certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c., dando atto dell'esistenza di un precedente pignoramento (trascrizione n. -omissis- del 2/08/2007) nel quale viene indicato (correttamente) Assisi come Comune di nascita dell'Esecutato.

In data 27/03/2025 è stata depositata l'istanza di vendita.

La documentazione di cui all'art. 567 co. 2 (relazione notarile) è stata depositata con nota del 31/03/2025, quindi correttamente entro i 60 giorni dalla istanza di vendita e comprende il certificato notarile sostitutivo redatto dal Notaio Dr. -omissis-, datato 26/03/2025, cui è allegato anche l'estratto di mappa. Si precisa che, a seguito di segnalazione inviata dallo scrivente al Notaio, Egli ha provveduto a rivedere in parte i contenuti dell'atto, provocando poi il deposito da parte del Procedente di una istanza di riduzione del



pignoramento.

Infatti in data 17/04/2025 è stata depositata l'istanza di rinuncia parziale, poi autorizzata dal Giudice, allegandovi l'integrazione della relazione notarile, redatta dal Notaio Dr. -omissis- e datata 14/04/2025.

Per quanto riguarda l'art. 498 co. 2, l'avviso ai creditori è stato depositato in data 29/04/2025 e risulta datato 24/04/2025; i creditori indicati nell'avviso sono: Centro Leasing S.p.a. (ipoteca giudiziale n. -omissis-), Finanziaria Italiana S.p.a. in liquidazione (ipoteca giudiziale n. -omissis-), Damaschi S.r.l. (ipoteca giudiziale n. -omissis-).

Per quanto riguarda l'art. 599 co. 2 non risultano comproprietari in riferimento ai beni pignorati.

OPERAZIONI PERITALI:

Lo scrivente ha innanzitutto verificato la natura ed ubicazione dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare.

In data 10/04/2025 sono stati visionati presso l'Archivio Notarile Distrettuale e poi acquisiti in copia i due atti di compravendita che hanno determinato gli ultimi due passaggi di proprietà della porzione oggi sottoposta a pignoramento; l'ufficio ha inviato copia conforme dei due titoli con pec del 16/04/2025 (**All. n. 1 - comunicazione con copie conformi degli atti di provenienza**).

Contestualmente era emersa una potenziale anomalia nella certificazione storica notarile ed anche nel verbale di pignoramento che lo scrivente ha provveduto a segnalare immediatamente al Notaio redattore del certificato Dr. -omissis-, con comunicazione a mezzo pec del 10/04/2025 (**All. n. 2 - comunicazione al Notaio Dr. -omissis-**).

Il Dr. -omissis- evidentemente resosi conto dell'errore presente nel certificato, come già anticipato, ha redatto un nuovo documento, datato 14/04/2025, sostitutivo di quello già in atti, fornendolo al Legale del creditore precedente, che a sua volta ha provveduto a



depositarlo in data 17/04/2025, allegandolo ad una "*dichiarazione di rinuncia parziale all'esecuzione n. 48/2025 R.G. Es. Imm.*". Il Giudice, alla luce della dichiarazione di cui sopra, **ha dichiarato l'estinzione parziale della procedura limitatamente alla particella censita al C.T. del Comune di Bastia Umbra al foglio -omissis- part. -omissis- categoria "ente urbano"**. Ha disposto altresì la cancellazione della trascrizione, limitatamente alla particella predetta.

Poi lo scrivente, previo accordo con il custode giudiziario, ha indicato la data del 9/05/2025 per il primo accesso e l'inizio delle operazioni peritali; la comunicazione/convocazione è stata inviata a mezzo pec o raccomandata all'Esecutato, al custode giudiziario ed al Legale del creditore procedente in data 11/04/2025 (**All. n. 3 - comunicazione - convocazione**). Nella data prescelta è stato dunque eseguito il primo accesso, alla presenza dell'Esecutato e di un referente del custode IVG Perugia, durante il quale è stata presa sommaria visione dei beni, rinviando il rilievo a momento successivo, una volta acquisite la planimetria catastale e la documentazione progettuale dal Comune di Bastia Umbra.

Avendo consultato gli atti di provenienza e ricavato gli estremi dei titoli edilizi lo scrivente ha quindi potuto compilare ed inoltrare la richiesta di accesso agli atti al Comune di Bastia Umbra che è stata protocollata al n. -omissis- il 23/06/2025 (**All. n. 4 - richiesta di accesso agli atti**); nelle settimane successive l'ufficio ha fatto visionare e fotografare la documentazione ritenuta utile per le verifiche demandate allo scrivente.

Fin da subito è emersa la presenza di rilevanti difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale, come si dirà meglio nella relazione di stima. In occasione del sopralluogo, inoltre, il debitore esecutato ha manifestato anche al custode rilevanti problematiche di salute.

Una volta esaminata e riordinata tutta la documentazione acquisita, sentita altresì la



disponibilità del proprietario esecutato, lo scrivente è stato solo recentemente in grado di effettuare il sopralluogo ed il rilievo presso la porzione pignorata; la data del sopralluogo è stata comunicata al custode, al legale del creditore procedente ed all'esecutato a mezzo pec o raccomandata in data 5/12/2025 (**All. n. 5 - convocazione per sopralluogo**).

Infine, in data 11/12/2025, si è svolto il sopralluogo in occasione del quale è stato effettuato il rilievo della porzione abitativa pignorata, scattando anche le fotografie, che verranno allegate alla relazione di stima; al termine dell'accesso è stato redatto e sottoscritto il verbale (**All. n. 6 - verbale di sopralluogo**).

A questo punto, visto che l'udienza ex art. 569 c.p.c. era stata fissata per il 13/01/2026 e che, nel contempo, lo scrivente non era in grado di depositare prontamente l'elaborato peritale, pur avendo completato tutte le verifiche propedeutiche e funzionali al giudizio di stima, ha rivolto istanza alla S.V. per la concessione di una proroga del termine per il deposito dell'elaborato di stima; l'istanza è stata accolta con provvedimento del 16/12 u.s., rinviando l'udienza ex art. 569 cpc al 26/05/2026.

Successivamente lo scrivente ha presentato istanza di soppressione di una unità immobiliare costituente duplicazione catastale; l'istanza è stata protocollata dall'Ufficio al n. 23819 in data 8/02/2026 (**All. n. 7 - copia istanza di soppressione duplicazione catastale**) ed è a tutt'oggi in istruttoria.

Infine:

- presa visione dello stato dei beni;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico - estimativo;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dei beni e dell'esecutato;
- acquisita tutta la documentazione tecnica e le informazioni ritenute utili;

lo scrivente, premettendo che si procederà con la formazione di un unico lotto, riassume il



lavoro svolto nella presente relazione peritale, che si articola come qui di seguito:

1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:

All'attualità ed al momento della notifica del verbale di pignoramento (1/03/2025), i beni, risultano di proprietà di:

- **-Omissis-**, nato a Assisi il 15 gennaio 1962, C.F.-omissis-.

La proprietà dei beni sottoposti a pignoramento nel ventennio ed anche precedentemente ha subito i seguenti passaggi:

- **fin dal 1972 e fino al 24 gennaio 1999** i beni, insieme a maggiore consistenza immobiliare, erano di proprietà di **-omissis-**, nato a Valfabbrica il 15/12/1921, per averli acquistati da **-omissis-**, con atto Notaio Dr. **-omissis-** rep **-omissis-** del 26/09/1972, trascritto a Perugia al n. 10.125 di formalità in data 12/10/1972. All'epoca la porzione di edificio oggetto di pignoramento era censita solo al Catasto Terreni e qualificata come "porzione rurale di fabbricato promiscuo", identificata come subalterno **-omissis-** della particella n. **-omissis-**, con annotazione "*con diritto alle corti -omissis- del foglio- ommissis-*".
- **dal 24 gennaio 1999 al 26 aprile 2002** la porzione immobiliare oggetto di pignoramento era di proprietà dei Sig.ri **-omissis-** nato ad Assisi il 24/06/1950 C.F. **-omissis-** per i diritti di 1/3; **-omissis-** nato a Assisi il 29/05/1954 C.F. **-omissis-** per i diritti di 1/3 e **-omissis-** nato ad Assisi il 15/01/1962 per i restanti diritti di 1/3, quali Eredi di **-omissis-**, deceduto il 24/01/1999 (denuncia n. 11 vol. 941 Ufficio del Registro di Perugia), avendo rinunciato il coniuge superstite (**-omissis-**) all'eredità ma restando titolare del diritto di abitazione vitalizio.



- **dal 26 aprile 2002 ad oggi** la porzione immobiliare di cui sopra risulta di proprietà di -
-omissis-, come sopra generalizzato, in forza di atto di compravendita Notaio Dr. -omissis-
rep. -omissis- del 26/04/2002, trascritto a Perugia al numero 8077 di formalità in data
11/05/2002 (atto di provenienza già allegato al n. 1).

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio – Servizio
di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico del debitore esecutato, relativamente ai beni
pignorati, **al 5/02/2026 non sono state riscontrate ulteriori formalità**

pregiudizievoli, oltre quelle già riportate nella certificazione in atti (**All. n. 8 – certificato
notarile "aggiornato", datato 14/04/2025, ispezione in aggiornamento e stampa note**),
qui di seguito riepilogate:

Trascrizioni contro:

- **- omissis-** : verbale di pignoramento degli immobili a favore di Banca di Perugia -
Credito Cooperativo - Soc. Coop per azioni, con sede in Perugia, C.F. 02497030540,
riguardante la piena proprietà della porzione immobiliare ad uso abitativo oggetto della
procedura. La formalità indica anche, quali enti comuni, le particelle n. -omissis- e -
omissis- del foglio n. -omissis- del C.T. del Comune di Bastia Umbra.
- **-omissis-** : verbale di pignoramento degli immobili a favore di BCC NLS 2018-2 S.r.l.,
con sede in Conegliano (TV), C.F. 04970410264, riguardante la piena proprietà della
porzione immobiliare ad uso abitativo oggetto della procedura. Nell'atto e nella nota di
trascrizione, quale luogo di nascita dell'Esecutato viene erroneamente indicato il
Comune di Perugia, pur riportando il codice fiscale corretto.

Iscrizioni contro:

- **-omissis-** , **con rinnovazione n. -omissis- del 6/03/2024:** ipoteca volontaria per
concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banca di Perugia e Valtiberina - Credito
Cooperativo - Società Cooperativa per Azioni a responsabilità limitata, con



sede in Perugia, C.F. 02497030540, iscritta contro -omissis- ed anche contro -omissis- C.F. -omissis- (debitore non datore di ipoteca), somma totale € 240.000,00, di cui € 120.000,00 per capitale, derivante da atto Notaio Dr.-omissis- rep. -omissis- Al momento della rinnovazione si è dato atto che il detentore del credito era BCC NPLS 2018-2 S.r.l. in forza di cessione di crediti pecuniari del 7/12/2018, atto pubblicato su G.U. della Repubblica italiana, parte seconda, foglio delle inserzioni n. 144 del 13/12/2018.

- **-Omissis-:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze rep. -omissis- del 5/10/2006, in favore di Centro Leasing Banca S.p.a., con sede in Firenze, contro -omissis- e contro -omissis-, nato a Perugia il 26/02/1965. Somma totale € 170.000,00, di cui € 118.423,31 per capitale.
- **-omissis-:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca rep. -omissis- del 20/03/2006, in favore di Finanziaria Italiana S.p.a., con sede in Arezzo, contro -omissis- e contro -omissis-, nato a Perugia il 26/02/1965. Somma totale € 55.000,00, di cui € 37.976,16 per capitale.
- **-Omissis-:** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia rep. -omissis- del 14/11/2006, in favore di Damaschi S.r.l., con sede in Foligno, contro -omissis- e contro -omissis-, nato a Perugia il 26/02/1965. Somma totale € 80.000,00, di cui € 34.656,50 per capitale.

A seguito di vendita giudiziaria tutte le formalità di cui sopra verranno cancellate.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Il pignoramento ha riguardato una porzione a destinazione abitativa, disposta su due livelli, con piccola area scoperta di pertinenza esterna, il tutto in Comune di Bastia Umbra, via India n. 6, attualmente così censita:



Catasto Fabbricati - Comune di Bastia Umbra:

foglio	particella	sub.	categoria	classe	cons.	sup. catastale	rendita
-omissis-	-omissis-	3	A/3	3	4,0 vani	67 mq	€ 268,56

L'intestazione catastale è conforme agli effettivi diritti di proprietà sui beni (**All. n. 9 - visura catastale C.F.**).

Occorre precisare che esiste una duplicazione catastale, peraltro già ben rilevata al momento della stipula dell'atto nell'anno 2002: infatti l'unità immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati trova impropriamente ancora corrispondenza anche al Catasto Terreni con il subalterno -omissis- della particella n. -omissis- del foglio n. -omissis-, con qualità "*porzione rurale di fabbricato promiscuo*". Detta porzione è inoltre rimasta intestata ai tre fratelli -omissis-, per mancata volturazione dell'atto dell'aprile 2002, già sopra descritto e precedentemente allegato. Dunque, a prescindere dalla mancata volturazione, l'unità immobiliare ancora erroneamente censita al Catasto Terreni costituisce mera duplicazione catastale e lo scrivente ha già depositato una istanza per la sua soppressione (**si veda l'allegato n. 7**). L'istanza non è ancora stata istruita e lavorata dall'Ufficio

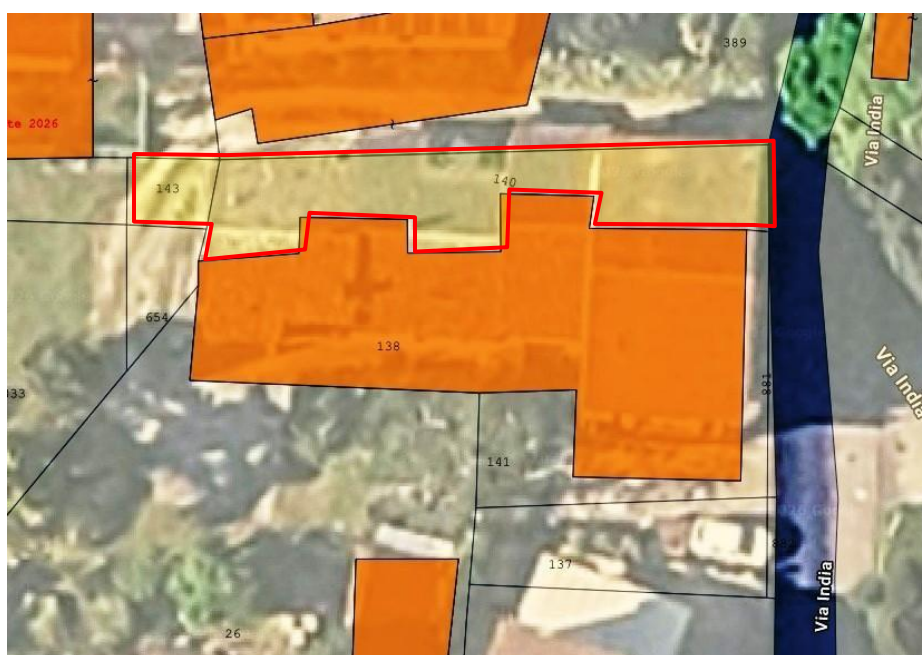
L'unità abitativa oggetto di pignoramento è distribuita su due livelli, comprendendo al piano terra un ingresso (ove in realtà è stato realizzato l'angolo cottura) ed una cucina-soggiorno, dalla quale si diparte una scala che conduce al piano sovrastante; al primo piano si riconoscono un piccolo disimpegno, una camera da letto, un bagno, un altro locale ed un ripostiglio.

L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente dall'area scoperta che circonda l'edificio sul lato nord, che a sua volta confina con il tracciato di via India e che corrispondente in mappa alla particella n. -omissis- del foglio n. -omissis-, avente qualità "*corte*", priva di intestatari e recante annotazione "*comune ai num. -omissis- sub -omissis- e ommissis- del foglio -omissis-*" (**All. n. 10 - estratto di mappa e visure part. -omissis- e -omissis-**). Dunque detta area, unitamente alla



particella n. -omissi- disposta sul medesimo lato ed in continuità con la particella n. -omissis, il tutto esteso su mq 135 di superficie catastale, costituisce corte scoperta comune ai subalterni della particella n. -omissis-, utilizzata per il transito ed accesso alle porzioni edificate.

Nella foto aerea con sovrapposizione di mappa catastale (da forMaps) riportata qui di seguito è evidenziato il perimetro della corte comune utilizzata per l'accesso alla porzione abitativa.



La porzione di edificio di cui ci si occupa si presenta esternamente intonacata e non tinteggiata, confinata su due lati da altri corpi di fabbrica e perimetrata, sui due lati che affacciano verso l'esterno, da marciapiede.

Internamente i locali sono provvisti di pavimentazione in piastrelle di monocottura o gres; le pareti sono tinteggiate; il bagno è piastrellato e completo di tutti i sanitari, in discreto stato conservativo e manutentivo, come ben visibile nelle fotografie allegate. Si nota la presenza di solaio a volticine tra il piano terra ed il primo piano.

Gli infissi esterni sono in legno, con vetro termico e persiana esterna; le porte interne in legno tamburato; il portone di accesso in alluminio anodizzato e vetro.

Il generatore termico è installato in corrispondenza del piccolo ingresso al piano terra,



oggi adibito ad angolo cottura; non sono state fornite informazioni sul suo stato manutentivo; in ogni caso l'impianto di riscaldamento, provvisto di radiatori a parete, risultava funzionante visto che l'unità abitativa è occupata stabilmente dall'Esecutato.

Per quanto dichiarato, l'unità dispone di utenze autonome e funzionanti, anche se non sono state fornite indicazioni sull'effettivo stato di efficienza e funzionalità.

La planimetria catastale in atti, la cui presentazione risale all'anno 1989, illustra una situazione non più conforme a quanto presente all'attualità; infatti in occasione dei lavori di risanamento dei danni da sisma si è provveduto ad eliminare la rampa di scale con loggia esterna, realizzando in sostituzione una scala interna in metallo e legno. In corrispondenza della loggia vi è oggi invece un ripostiglio, al quale si accede dal piccolo locale (indicato nei progetti come "camera da letto" ma avente superficie utile di poco superiore ai 6 metriquadrati) sul lato nord.

L'altezza dei locali è pari a 2,70-2,75 al piano terra, mentre al piano primo è variabile, poiché i locali sono a tetto e con solaio inclinato. La camera da letto presenta altezza interna viabile da un minimo di m 2,30 ad un massimo di m 3,20; il bagno un'altezza variabile da un minimo di m 2,20 ad un massimo di m 2,75; il locale con ripostiglio che sta in corrispondenza dell'altra falda di tetto presenta un'altezza variabile da un minimo di m 2,15 ad un massimo di m 3,50.

L'unità immobiliare, come anche ben visibile nelle fotografie allegate, al momento del sopralluogo si presentava in stato conservativo ordinario.

Riguardo poi alla pertinenza esterna, essa è ciò che risulta a seguito della demolizione della rampa di scale esterna, che ha lasciato posto ad una piccola area di forma rettangolare, cui nelle tavole di progetto viene attribuita una superficie di mq 4,15. Sul posto si nota la presenza di una zona provvista di massetto di cemento, su cui però affaccia una finestra afferente ad unità abitativa di proprietà di terzi, come visibile dalle foto allegate.



L'elaborato planimetrico presente in atti catastali non è aggiornato, pur essendo stato presentato nel 1992, poiché in corrispondenza dell'area occupata dall'unità immobiliare pignorata indica la presenza del subalterno 1, peraltro qualificandolo come porzione rurale.

Dunque al momento in cui verrà presentata, a cura del futuro proprietario, la planimetria catastale aggiornata occorrerà presentare anche un elaborato planimetrico che dimostri graficamente la corretta disposizione e conformazione dei subalterni (**All. n. 11 - elaborato planimetrico e planimetria catastale**).

Per il calcolo della consistenza commerciale (Scv - superficie commerciale vendibile) delle porzioni edificate si è fatto riferimento alla tavola di progetto ed ai rilievi eseguiti in loco, confrontando anche i dati con la planimetria catastale, benché non aggiornata. Per il computo della consistenza commerciale del bene si considera il 100 % delle superfici calpestabili, il 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per l'area scoperta, tenuto conto della sua modesta consistenza, si adotta un coefficiente di ragguaglio pari a 0,1 (con riferimento al manuale della banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per le “*pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*” pondera al 10 % la superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare).

Le consistenze risultano quindi le seguenti:

descrizione	superficie	coefficiente	Scv
porzione abitativa: locali al p.t.	26,10 mq	1	26,10 mq
porzione abitativa: locali al p.1	41,0 mq	1	41,0 mq
area scoperta	4,15 mq	0,1	0,41 mq
TOTALE			67,51 mq



Stato di utilizzo:

Per quanto è stato possibile verificare e sulla base di quanto riferito dal proprietario la porzione abitativa è direttamente da lui utilizzata, che ivi mantiene la sua residenza.

3) VERIFICHE URBANISTICHE:

La porzione oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, la cui edificazione risale ad epoca remota. L'edificio, infatti, è già presente nella mappa di impianto del N.C.T. e, peraltro, anche nell'atto di provenienza, stipulato nell'anno 2002, viene dichiarata una epoca di costruzione antecedente il settembre 1967.

Tuttavia l'assetto attuale della porzione oggetto di esecuzione è il frutto di interventi successivi, realizzati in forza di autorizzazioni rilasciate dal Comune di Bastia Umbra, citate nell'atto predetto.

Si tratta dei seguenti fascicoli e titoli edilizi:

- Pratica edilizia n. -omissi-: avente ad oggetto la riparazione ed il miglioramento sismico, ai sensi della ordinanza n. 61/98, dell'edificio sito in via India, civici 6-10 (a seguito di ordinanza di sgombero totale emessa il 9/10/1997). L'edificio, identificato con il n. 285, è stato oggetto di provvedimento contributivo n. -omissis- del 23/11/1999. All'interno della pratica si rinviene la Concessione Edilizia n. -omissis- del 18/02/2000 nonché la propedeutica autorizzazione n. -omissis- del 7/10/1999 ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/39. Il deposito del progetto strutturale, per quanto dichiarato nella comunicazione di inizio lavori, assunta al prot. -omissis- del 23/03/2000, è stato acquisito con prot. -omissis- in data 28/09/1999. Vi è anche copia della comunicazione di fine lavori e raggiunta agibilità/abitabilità datata 22/01/2001. Il progetto ha previsto un assetto ed una distribuzione interna sostanzialmente corrispondenti a quelli attuali, mediante eliminazione della scala e loggia esterne, sostituendole con rampa di scale interna e



trasformando l'area precedentemente occupata dalla scala esterna in un piccolo spazio scoperto ad uso esclusivo (**All. n. 12 - copia fascicolo edilizio C.E. n. -omissis-**).

- Pratica edilizia n. -omissis-: avente ad oggetto l'ampliamento di due aperture e la chiusura di una porta. Tutte le variazioni rispetto alla precedente concessione riguardano la porzione oggetto di pignoramento e si concentrano sui prospetti nord e ovest, come meglio desumibile dagli elaborati di progetto, cui si rimanda. Il progetto ha previsto anche la realizzazione di un marciapiede entro l'area di pertinenza esclusiva della porzione abitativa oggetto di esecuzione. All'interno della pratica si rinviene la Concessione Edilizia n. -omissis- del 3/07/2001 nonché la propedeutica autorizzazione n. -omissis- prot. -omissis- del 4/05/2001 ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/39. Il progetto ha previsto, eccettuate le piccole modifiche prospettive, il mantenimento delle previsioni già inserite ed autorizzate in precedenza (**All. n. 13 – copia fascicolo edilizio C.E. -omissis- , con elaborati tecnici**).

Nell'atto di provenienza si indica anche un ulteriore titolo abilitativo, in particolare la Concessione n. -omissis- , che è in realtà è una concessione in sanatoria, a seguito di richiesta di condono, che tuttavia riguarda un altro edificio, non oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Dalla consultazione della Tavola progettuale della C.E. n. -omissis- ed in particolare dello "stato progettato" si ricava che lo stato di progetto assentito risulta sostanzialmente conforme a quanto riscontrabile all'attualità, ma vistosamente difforme rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale (che non è stata aggiornata a seguito del completamento dei lavori di riparazione dei danni da sisma, come da concessioni edilizie degli anni 2000 e 2001).

Si può pertanto affermare che non vi è conformità catastale oggettiva e che occorrerà successivamente depositare la planimetria catastale aggiornata, a cura del futuro



proprietario.

4) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia del bene ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutarlo per destinarlo ad una vendita giudiziarica, esso verrà stimato utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente si è basato sulla conoscenza del mercato delle porzioni abitative site nelle zone semiperiferiche dell'abitato di Bastia Umbra, nella zona che si sviluppa in adiacenza alla frazione Santa Maria degli Angeli, in Comune di Assisi.

Tale conoscenza è stata raggiunta sia visionando atti di compravendita di beni comparabili, sia annunci di vendita pubblicati su siti di Agenzie Immobiliari, sia infine acquisendo informazioni presso i professionisti ed operatori immobiliari della zona o consultando i listini immobiliari (OMI Agenzia Entrate e Borsa Immobiliare dell'Umbria).

Dunque, con i dati ed elementi ritenuti comparabili, è stato poi adottato un procedimento sintetico comparativo, che si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato ed offerte di vendita riferite alla zona in oggetto e per beni simili;
- esistenza di un parametro tecnico in comune, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio-ordinario scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- definizione delle aggiunte e detrazioni al valore medio-ordinario, per portare i beni da stimare nelle effettive condizioni in cui si trovano all'attualità.



Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato di superficie commerciale vendibile, come precedentemente determinata.

Successivamente sono state analizzate e valutate le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio-ordinario, in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima.

Occorre precisare innanzitutto che si evidenziano o rilevano le seguenti caratteristiche positive, tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni:

- L'unità immobiliare è ubicata a confine con il Comune di Assisi, in zona caratterizzata da buona accessibilità ed agevoli collegamenti con la grande viabilità, nonché nelle immediate vicinanze di tutti i servizi.

Quanto alle caratteristiche negative, tali da far apportare invece **detrazioni** al valore ordinario assegnato ai beni, si evidenziano le seguenti:

- Si tratta di una porzione immobiliare di non agevole fruibilità ed utilizzo, a causa della distribuzione su due livelli, collegati da scala in legno e metallo, alquanto angusta. Inoltre al primo piano vi è di fatto una sola camera da letto, visto che l'altro locale presenta superficie eccessivamente ridotta.
- Il contesto circostante l'unità abitativa non conferisce particolare appetibilità stante l'assenza di panoramicità e di favorevole esposizione e soleggiamento.
- La luminosità dell'unità abitativa è alquanto ridotta, soprattutto al piano terra, ove la luce filtra solo da una piccola finestra sul retro e dal portoncino in alluminio e vetro.

Tutto ciò premesso, si rileva una consistente incidenza degli aspetti negativi, per nulla controbilanciata da quelli positivi.

Ciò porta ovviamente ed inevitabilmente ad attribuire un valore di stima prossimo al minimo previsto dal range di oscillazione di quelli ordinari.

Venendo quindi ai riferimenti di stima, riguardo al listino OMI, riferito al primo semestre



2025, occorre prendere in considerazione la zona “C1” – Semicentrale del Comune di Bastia Umbra. In detto listino, per la tipologia “abitazioni di tipo economico” con stato conservativo “normale”, si registra una fascia di oscillazione dei valori di mercato da un minimo di €/mq 750,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00 (valore medio €/mq 925,00).

Il listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria del III trimestre 2025, per il Comune di Bastia Umbra, zona semiperiferica, indica un range, per porzioni abitative in stato “abitabile”, da €/mq 700,00 ad €/mq 1.100,00 (valore medio €/mq 900,00).

I due listini riportano dunque indicazioni quasi perfettamente sovrapponibili.

Riguardo ai comparabili, sono stati rintracciati: una offerta di vendita e due atti di compravendita, le cui caratteristiche vengono sinteticamente riepilogate nel prospetto di stima allegato, in cui si trovano anche i riferimenti per l'eventuale consultazione degli atti o delle offerte di vendita (**All. n. 14 - prospetto di stima**).

Nel prospetto allegato, mediante applicazione di coefficienti correttivi, si è cercato di rendere omogenei gli importi richiesti ed i prezzi dichiarati, così da renderli direttamente confrontabili tra di loro e con il bene oggetto di stima.

I coefficienti applicati fanno riferimento a:

- correzione per offerta di vendita: gli importi riferiti alle offerte di vendita sono stati generalmente deprezzati del 10 %, al fine di tenere conto della contrazione media cui essi vanno incontro durante le fasi di trattativa finalizzata alla compravendita;
- esposizione, salubrità e privacy: il coefficiente in oggetto tiene conto delle caratteristiche dei beni, per quanto desumibile dagli atti o dalle offerte e sulla base delle foto aeree disponibili e delle foto allegate alle offerte stesse, in riferimento alla presenza o meno di vegetazione nell'area circostante l'abitazione, all'affaccio su area verde (con eventuale dotazione di area verde esclusiva) o su viabilità secondaria (anziché diretto su via di grande comunicazione), alla presumibile rumorosità e polverosità dell'area di fronte alle



finestre;

- livello di piano: il coefficiente in oggetto tiene conto del livello di piano. Esso è pari a 0 per le porzioni ubicate al piano terra-rialzato, prevede una riduzione del 5 % rispetto alle porzioni ubicate al primo piano e del 10 % rispetto alle porzioni ubicate al secondo piano.
- stato manutentivo: rispetto a questo aspetto gli atti di compravendita non forniscono indicazioni molto dettagliate e specifiche, tuttavia si può considerare che la porzione oggetto di stima presenta certamente uno stato manutentivo mediocre, per lavori risalenti agli anni 2001-2022, assimilabile a quello della palazzina di via Pistelli, la cui edificazione risale ad epoca antecedente il 1967. Per il resto sono state considerate riduzioni variabili dal 10 al 20 % in considerazione dell'epoca di edificazione degli immobili e del presumibile stato di manutenzione, sulla base degli elementi disponibili.

Dopo l'applicazione dei coefficienti correttivi, si rileva una oscillazione dei valori unitari da un minimo di €/mq 586,965 circa ad un massimo di €/mq 813,95 circa, con un valore medio che si attese su €/mq 700,00 circa. Tale valore, peraltro, corrisponde perfettamente a quello minimo indicato dal listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria del III trimestre 2025 per le porzioni abitative di tipologia "abitabile".

Dunque si ritiene che il valore unitario di €/mq 700,00 rappresenti il più probabile valore unitario di stima per i beni sottoposti a pignoramento.

La stima si concretizza come qui di seguito:

descrizione	Scv	Valore unitario	Valore totale
porzione abitativa: locali al p.t.	26,10 mq	€/mq 700,00	€ 18.270,00
porzione abitativa: locali al p.l	41,0 mq	€/mq 700,00	€ 28.700,00
area scoperta	0,41 mq	€/mq 700,00	€ 287,00
Totale	67,51 mq		€ 47.257,00



In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità dei beni pignorati è pari ad € 47.257,00, arrotondato ai fini della vendita giudiziaria ad € 47.300,00

5) BANDO DI VENDITA:

Si procede con la formazione di un unico lotto, da destinare alla vendita giudiziaria, qui di seguito descritto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti a -omissis-, nato ad Assisi il 15/01/1962, C.F. -omissis-, su di una porzione abitativa con piccola rata scoperta ad uso esclusivo, sita in Comune di Bastia Umbra, via India n. 6. L'unità abitativa, disposta su due livelli e facente parte di fabbricato di maggiore consistenza, è censita al C.F. del Comune di Bastia Umbra al foglio n. -omissis-particella n. -omissis- subalterno n. -omissis-, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 67 mq, rendita € 268,56. L'appartamento comprende al piano terra un ingresso (ove in realtà è stato realizzato l'angolo cottura) ed una cucina-soggiorno, dalla quale si diparte una scala in metallo e legno che conduce al piano sovrastante; al primo piano si riconoscono un piccolo disimpegno, una camera da letto, un bagno, un altro locale ed un ripostiglio. L'accesso all'unità abitativa avviene direttamente dall'area scoperta che circonda l'edificio sul lato nord, che a sua volta confina con il tracciato di via India e che corrispondente in mappa alle particelle n. -omissis- e-omissis- del foglio n. -omissis- aventi qualità "corte", il tutto esteso su mq 135 di superficie catastale, costituenti corte scoperta comune ai subalterni della particella n. -omissis-, utilizzata per il transito ed accesso alle porzioni edificate. L'unità è provvista di dotazioni ordinarie per una abitazione di tipo economico, in discreto stato conservativo e manutentivo; l'unità è dotata di impianti generali autonomi ed è attualmente occupata dall'Esecutato, che vi risiede. Si riscontra una sostanziale conformità edilizia a seguito dei lavori di riparazione danni da sisma completati



nel periodo 2000-2002, ma non vi è conformità catastale in quanto la planimetria in atti risale al 1989 e non si è provveduto al suo aggiornamento dopo il completamento dei lavori di cui sopra; a confine con: parti comuni, -omissis-, -omissis-, -omissis-, s.a.

Valore: € 47.300,00

6) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Allo stato non si rileva la presenza di elementi ostativi alla vendita giudiziaria; si ribadisce che vi è difformità catastale per mancato aggiornamento della planimetria e che è tuttora in corso di istruttoria l'istanza per soppressione di duplicazione catastale, che dovrebbe portare alla eliminazione dagli atti catastali del subalterno -omissis- della particella n. -omissis- del foglio -omissis- del Catasto Terreni del Comune di Bastia Umbra.

Si allega la attestazione di avvenuta spedizione della presente relazione a mezzo lettera raccomandata al debitore esecutato ed a mezzo pec al Legale del creditore procedente (**All. n. 15 - attestazioni avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 11/02/2026

Allegati citati nel testo n. 15

e servizio fotografico illustrativo

perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli



