

Richiamo alla E.I. n°281/2013 R.G.Es. Tribunale di Perugia – G.E. dott.ssa Francesca Altrui  
"Banca Popolare di Spoleto S.p.A." contro "Sig. ██████████"

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
2<sup>a</sup> SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Francesca ALTRUI**

**RELAZIONE DI STIMA**



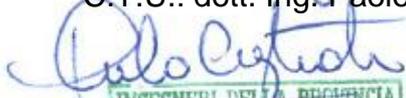
**RICHIAMO alla**  
**E.I. n°281/2013 R.G.Es.**

*promossa da:*  
**"BANCA POPOLARE di SPOLETO S.p.A."**

*contro:*

“██████████ ██████████”

G.T.U.: dott. Ing. Paolo COGLIATI



1

Perugia, 17.07.2017



Richiamo alla E.I. n°281/2013 R.G.Es. Tribunale di Perugia – G.E. dott.ssa Francesca Altrui  
"Banca Popolare di Spoleto S.p.A." contro "Sig. [REDACTED]"

**C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI**

Viale San Sisto, n°371 – 06132 Perugia

mobile 328.7491312 - tel. 075.5272280 - fax 075.5820211

P.E.C.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) E-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)

\* \* \* \* \*

**RICHIAMO ALLA PERIZIA DI STIMA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n°281 / 2013 R.G.Es. Tribunale di Perugia**

Promossa da:

**BANCA POPOLARE di SPOLETO S.p.A.** in A.S. avente sede legale presso Spoleto (PG), Piazza Pianciani n°5; codice fiscale (c.f.) e partita IVA (P.IVA) 01959720549; in persona del difensore domiciliatario Avv. Marcello Barboni con studio in Perugia, presso la via Campo Battaglia, n°9; c.f.: BRB MCL 52L06 G478Q, indirizzo PEC [marcello.barboni@avvocatiperugiapec.it](mailto:marcello.barboni@avvocatiperugiapec.it) che la rappresenta e la difende;

contro:

**Sig. [REDACTED]**, nato a [REDACTED] (PG) il [REDACTED] residente in via Stazione, n°126; c.a.p. 06056; c.f.: [REDACTED]

\* \* \* \* \*

**PREMESSA**

Il sottoscritto dott. Ing. Paolo Cogliati, nato il 26.06.1961 a Monza (MB); iscritto al n°A1845 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia, ed al n°1821 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) del Tribunale Civile di Perugia; nominato C.T.U. per il presente procedimento in



data 11.05.2015 dall'Ill.ma G.E. dott.<sup>ssa</sup> Francesca Sig.ra Altrui, e depositate la Perizia di Stima in data 27.09.2015, e poi la successiva integrazione in data 19.11.2015; veniva richiamato dalla Ill.ma G.E. dott.<sup>ssa</sup> Francesca Sig.ra Altrui per la stima di ulteriori beni, con provvedimento inserito nel verbale di udienza del 23.11.2016 (**All. n°1**).

In data 24.05.2017 lo scrivente si presentava all'udienza, e veniva incaricato di stimare gli ulteriori beni individuati, di specificare altresì gli oneri necessari per la loro regolarizzazione catastale, ed indicare altri eventuali adempimenti che si rendessero necessari per l'aggiudicatario (**All. n°2**).

L'udienza veniva rinviata al 27.10.2017 alle ore 10,30.

\* \* \* \* \*

### **1. BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI AL PROCEDIMENTO**

Il pignoramento del Creditore precedente riguarda la proprietà di pertinenza del seguente (**All. n°3**):

- **Sig.** [REDACTED], nato a [REDACTED]  
[REDACTED] a.p. 06056; c.f.: [REDACTED]

sui seguenti beni immobili catastalmente distinti come di seguito, ubicati nel Comune di Massa Martana (PG) in frazione Villa San Faustino, consistenti in due lotti così di seguito distinti:

“**Lotto “A”**” - porzioni ai piani terra, primo ed interrato di un fabbricato di maggior consistenza di tre livelli da cielo a terra ad uso civile abitazione e ristorante, ed annessa corte pertinenziale esclusiva, distinte catastalmente



presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45 particelle (part.) 138 subalterno (sub.) 7 e 341 graffate tra loro; categoria D/2; diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 al Sig. ██████████ e diritto di usufrutto per 10/30 alla Sig.ra ██████████ nata a ██████████

██████████  
incluso locale ad uso attività commerciale posto al piano primo interrato con annessa corte di pertinenza esclusiva di 21 m<sup>2</sup>, censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 138, sub.6 (piano primo interrato con classamento e rendita da attribuire d'ufficio), e quanto alla corte distinta alla Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto terreni del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 722 (già 340/B), area rurale di centiare (ca) 21; per diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al Sig. ██████████

██████████  
**Lotto "B"** - porzione di fabbricato di maggior consistenza destinato a civile abitazione, dislocato su tre livelli fuori terra con annessa corte pertinenziale esclusiva e piscina ad uso residenziale, con piano terra ad uso autorimessa, magazzino e deposito; piani primo e secondo ad uso abitativo unifamiliare civile, per complessivi 13 vani; tutto distinto catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto dei



fabbricati Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 157, sub.1 (cat. C/6; piano T; classe 2; consistenza 30 m<sup>2</sup>); sub.2 (cat. C/6; piano T; classe 2; consistenza 23 m<sup>2</sup>); sub.3 (cat. C/6; piano T; classe 2; consistenza 24 m<sup>2</sup>); sub.6 (cat. A/3; piano T-1-2; classe 2; vani 13); sub.7 (cat. C/2; piano T; classe 2; consistenza 8 m<sup>2</sup>); tutti per diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettante al ██████████

### **Ulteriori beni immobili sottoposti al procedimento**

A tali beni costituenti il lotto "B" si aggiungono i seguenti ulteriori stimati nella presente e distinti catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto dei fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) come segue, considerati inclusi nel lotto "B":

Foglio 45, part. 922 (cat. C/4; piano T; classe U; consistenza 76 m<sup>2</sup>); nonché al catasto terreni al Foglio 45, part. 921 (qualità seminativo arborato; classe 2; superficie 03 are, 38 ca; ovvero 338 m<sup>2</sup>).

\* \* \* \* \*

Nei sopralluoghi in loco del 09.06.2015 e seguenti, lo scrivente aveva infatti accertato la presenza di una piscina residenziale a uso privato ubicata nella particella di terreno confinante con quella pertinenziale resede dell'edificio di cui al lotto "B". La piscina ed il terreno di ubicazione risultavano direttamente raggiungibili solo dalla corte al lato nord di detto edificio, a questo collegato.

La piscina e la particella di terreno non risultavano sottoposti ad esecuzione. Il sottoscritto informava via P.E.C. il Creditore procedente il 14.09.2015 (**All. n°4**), che provvedeva ad integrare il procedimento includendo anche i citati



beni immobili con nota di trascrizione presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare del 29.02.2016 al n°3331 Reg. part., n°4628 Reg. gen..

Il 31.05.2017 alla presenza della Sig.ra ██████████ consorte del Sig. ██████████ lo scrivente accedeva ai beni immobili oggetto di questa integrazione di stima, completando il sopralluogo utile a valutare gli stessi e le loro pertinenze comprese nelle proprietà.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente proseguiva le operazioni necessarie per l'espletamento del presente richiamo alla relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dall'Ill.ma G.E. dott.ssa Francesca Sig.ra Altrui, come segue.

\* \* \* \* \*

## **2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

La piscina è catastalmente identificata al Foglio 45, part. 922; il terreno di ubicazione è al Foglio 45, part. 921.

La piscina è stata realizzata con opere in economia dalla ditta "Oasi Piscine S.r.l." di San Gemini (TR).

Trattasi di piscina interrata di forma rettangolare regolare, di dimensioni 12 x 5,90 metri e profondità variabile tra 1,20 e 2,00 metri per una cubatura totale di 115 m<sup>3</sup> circa. Sul lato più corto orientato verso sud in direzione dell'edificio di cui al lotto "B", la piscina ha la profondità minore in corrispondenza della scaletta romana d'ingresso, di forma planimetrica a mezzaluna.



Le pareti della piscina sono in pannelli prefabbricati in ferro zincato, il fondo è in conglomerato cementizio e la vasca di rivestimento è in polivinilcloruro (p.v.c.); sono installati depuratore, filtri e quant'altro per garantire la pulizia dell'acqua ed il regolare funzionamento, mentre il locale pompe e vasca di compenso sono interrati e posti al di sotto del piano di campagna e della pavimentazione calpestabile posta in opera per consentire un facile accesso all'impianto. Come riferito allo scrivente dalla proprietà, e per quanto è stato possibile accertare durante il sopralluogo, l'approvvigionamento idrico della piscina per il suo riempimento ed il ripristino avviene tramite autobotti.

Il bordo vasca è costituito da un ciglio in travertino che delimita il perimetro.

La piscina è dotata di due scalette in metallo ubicate sul lato più profondo.

Alla data del sopralluogo, la piscina è risultata in ottime condizioni d'uso e di manutenzione, con acqua di riempimento in apparenti ottime condizioni.

L'area scoperta è pari a 338 m<sup>2</sup>, sistemata a giardino ed in parte a superficie pavimentata in cotto intorno alla piscina ed estesa fino all'abitazione ed alla tettoia al lato nord; l'area è interamente recintata, il giardino è a prato con siepi lungo tutto il perimetro ad eccezione del lato verso l'edificio con alcune palme ed alberi di alto fusto, mentre l'area pavimentata è adibita a solarium.

Il tutto si configura e qualifica la residenza di pregio, collocata in una zona composta da unità abitative analoghe per dimensioni e spazi aperti; detto compendio è al confine con la pubblica strada statale Tiberina, che rimane però ad una quota di campagna inferiore di almeno un paio di metri rispetto alla quota del terreno resede della piscina sicché, anche per effetto della fitta



siepe che delimita da quel lato il confine del terreno, la piscina e la corte di pertinenza non sono visibili dalla pubblica strada.

Questa area scoperta qualifica la proprietà per ampie dimensioni, finiture e per la privacy che garantisce, essendo opportunamente schermata rispetto alla strada e alle proprietà confinanti.

L'area scoperta, al momento del sopralluogo, è risultata in ottime condizioni e correttamente mantenuta, sistemata a giardino di ornamento.

Nell'area scoperta è presente una tettoia con struttura portante in legno, che include un piccolo deposito coperto in legno per il ricovero di attrezzi vari ed arredi da giardino; la tettoia è ubicata a ridosso del confine nord del terreno, delimitato a nord-ovest dal limitrofo terreno di altrui proprietà da un basso muretto in laterocemento alto circa 0,5 m. La tettoia è lunga 10 metri e larga 3,20 metri, ed ha altezza variabile tra 2,50 e 2,00 metri, per una superficie di 32 m<sup>2</sup>; ad un'analisi visiva, è realizzata in legno di abete rosso lamellare. La tettoia prefabbricata è posta a ridosso del confine nord del terreno e ad un paio di metri dal bordo vasca; al fianco ovest è realizzato un deposito chiuso di dimensioni di 1,50 x 1,50 metri circa, alto quanto la tettoia, utilizzato come ricovero per attrezzi e spogliatoio.

La tettoia è sostenuta da otto pilastri in legno saldamente ancorati al suolo, su cui appoggiano le due travi di gronda e di banchina, e su queste sono vincolati i falsi puntoni in legno che sorreggono il tavolato di copertura; la trave di gronda è la più vicina alla piscina, ed è alla quota maggiore rispetto a quella di banchina, così che la copertura è inclinata con l'altezza massima



dal lato della piscina.

La tettoia è in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

### **Identificazione Catastale**

Il bene immobile in estimazione, riguardante una piscina ricavata in un lotto di terreno di maggior consistenza, è catastalmente identificato come segue:

- **Piscina privata** identificata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, particella 922; distinta come da visura catastale redatta il 05.06.2017, graficamente identificata come dall'allegata planimetria catastale (**All. nn°5 e 6**):

Dati di classamento: Categoria: C/4; Classe: U; Consistenza: 76 m<sup>2</sup>;

Indirizzo: Vocabolo Collorella, s.n.c. in Massa Martana (PG), piano: T;

Rendita: € 196,25;

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1 a favore del Sig. ██████████

a ██████████ c.f.: ██████████

- **Porzione di terreno** identificata al catasto terreni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizi Catastali, del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, particella 921; distinta come da visura catastale redatta in data 05.06.2017 (**All. n°7**):

Dati di classamento: Qualità Seminativo Arborato; Classe: 2;

Superficie: 03 are 38 centiare (ca); 338 m<sup>2</sup>;

Indirizzo: Vocabolo Collorella, s.n.c. in Massa Martana (PG), piano: T;



Reddito: Dominicale € 1,48; Agrario € 1,48;

Diritti ed oneri reali: proprietà per 1/1 a favore del Sig. [REDACTED] nato  
a [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

\* \* \* \* \*

Si precisa che la particella 921 deriva dalla soppressione del Foglio 45, part. 156, che ha comportato variazione d'ufficio anche del Foglio 45, part. Ile 922; 385; 157; 386, 160 e 387 (tipo mappale del 05.05.2015 prot. n°PG0076706 in atti dal 05.05.2015, "bonifica delle incoerenze" A.16, n°5485.1/1988).

\* \* \* \* \*

### Regolarità catastale

Esaminate le consistenze e caratteristiche del bene oggetto di stima e dei suoi confini, verificati durante il sopralluogo del 31.05.2017, il sottoscritto C.T.U. ha accertato la corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati negli atti di pignoramento.

Il particolare, lo stato reale dei luoghi è rispondente alla planimetria catastale attinta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG), ciò fatto salvo la presenza dell'ampia tettoia in legno a bordo piscina realizzata ad uso spogliatoio, deposito attrezzi ed area relax, con struttura portante e copertura in legno, non indicata nella planimetria catastale in essere, intesa come categoria catastale C/7.

La differenza tra detto stato di fatto e la documentazione catastale è tale da richiedere l'aggiornamento della porzione di mappa e della planimetria con



procedure telematiche "Pregeo" e "Docfa IV" rispettivamente. Il costo totale stimato per i due aggiornamenti, ivi incluso l'onorario del tecnico incaricato, è di circa € 1.200,00 complessivo degli oneri di legge.

\* \* \* \* \*

### **Confini**

La piscina oggetto di stima è realizzata nella particella di terreno di maggior consistenza, interamente sottoposta al procedimento. In particolare:

l'unità in esecuzione è porzione di una particella di terreno che confina con la strada Statale Tiberina a sud-ovest; con la linea ferroviaria della Ferrovia Centrale Umbra a nord-est; con la corte di pertinenza del casale esecutato di cui al lotto "B" al lato sud-est, di proprietà dell'Esecutato; con la particella di terreno al lato nord-ovest, sistemata a giardino di pertinenza di un casale di tre livelli fuori terra distante 40 metri circa dal bordo della vasca, il tutto di altrui proprietà; salvo altri.

Si sottolinea che il bordo interno della vasca dista 3,40 metri dal confine di proprietà verso nord-est, nella direzione della linea ferroviaria della Ferrovia Centrale Umbra (F.C.U.); ciò in deroga all'art. 49 del D.P.R. 753/80.

Tale distanza è stata autorizzata dalla Regione Umbria con determinazione n°683 del 05.02.2003.

Si rimanda all'estratto di mappa dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizi Catastali (**All. n°8**) e all'ortofoto attinta da "Google



**Maps" (All. n°9)**, per individuare esattamente confini e la grafica particellare della porzione immobiliare oggetto di stima.

\* \* \* \* \*

### **3. TITOLO DI PROPRIETA', PROVENIENZA**

In base alle risultanze riferite dai Registri del Catasto e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, esaminati i titoli di provenienza trascritti nei documenti nel ventennio e reperite copie degli atti di compravendita, così come l'indagine ipocatastale già allegata agli atti di cui al prot. PG149532 del 2013, il sottoscritto C.T.U. riferisce che la particella di terreno e la piscina oggetto della presente integrazione censite rispettivamente al catasto terreni e fabbricati del Comune di Massa Martana al Foglio 45, part. 921 e 922 sono pervenute alla piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni a favore dell'Esecutato, in ragione del seguente:

- atto amministrativo per causa morte, certificato di denunciata successione testamentaria dell'Ufficio del Registro di Perugia datato 07.08.2000, Rep. n°40/969 trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare in data 15.06.2002 al n°10378 del Reg. part., al n°15001 Reg. gen.. [REDACTED]

[REDACTED] eredità devoluta con testamento olografo, Notaio Carbonari, di cui al rep. n°59306 dell'Ufficio del Registro di Perugia del 15.03.2000 (**già in atti, All. n°10**).



Richiamo alla E.I. n°281/2013 R.G.Es. Tribunale di Perugia – [REDACTED]  
[REDACTED]

A propria volta, la parte cedente era pervenuta alla quota di 1/1 di proprietà in forza del seguente:

- atto per causa morte, certificato di denunciata successione del 19 [REDACTED] regolarmente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare, il 06.05.1961 al n°4593; contro il Sig. [REDACTED] [REDACTED] (già in atti).

\* \* \* \* \*

**4. STATO DI POSSESSO DEI BENI ED ACCERTAMENTO SULLA PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, COMODATO OD ALTRO REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (29.02.2016)**

**Disponibilità del bene**

Alla data del sopralluogo del 31.05.2017 le proprietà oggetto della presente integrazione alla estimazione risultavano occupate dall'Esecutato.

Con richiesta avanzata il 19.05.2015 all'Agenzia delle Entrate di Perugia, lo scrivente aveva già accertato l'inesistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso riguardanti il lotto "B" antecedenti al 22.05.2013, ovvero la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, riferiti all'Esecutato ed alle proprietà in esecuzione. Il contratto di comodato gratuito del 31.10.2014, autenticato nelle firme e registrato a Terni il 11.11.2014 al n°3452, con cui l'Esecutato concedeva al figlio [REDACTED] l'immobile di cui al



lotto "B", e già citato nelle precedenti perizie, si intendeva sottoscritto dopo il pignoramento, per cui era da ritenersi non opponibile alla procedura.

La relazione datata 08.07.2016 sui contratti d'affitto e comodato del Custode Giudiziario dott. Lorenzo Dotti, nominato dall'Ill.ma G.E. Francesca Altrui con provvedimento del 30.01.2016, verifica l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato d'uso in corso di validità per i beni oggetto del procedimento, che si intendono quindi liberi da vincoli (**All. n°11**).

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente in ragione delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, Agenzia delle Entrate di Perugia, sia sul nome dell'Esecutato che sulle proprietà in esecuzione e catastalmente identificate, non è emersa in merito l'esistenza di controversie pendenti di alcun tipo.

\* \* \* \* \*

## **5. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI IMMOBILI IN ESTIMAZIONE**

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente non è emersa esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni in estimazione (domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, oneri reali - provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge o pesi e limitazioni d'uso, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, o vincoli connessi con il carattere storico - artistico), obbligazioni *propter rem*, servitù,



uso, abitazione -; parimenti non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri eventualmente cancellabili e/o regolarizzabili da procedura, ovvero non opponibili all'acquirente, quali difformità catastali, difformità urbanistico - edilizie, iscrizioni, pignoramenti, altre trascrizioni pregiudizievoli o quant'altro.

Quanto sopra, fatta eccezione per quanto segue.

Il bordo interno della vasca della piscina è distante 3,40 metri dal confine di proprietà verso nord-est, nella direzione della linea ferroviaria della Ferrovia Centrale Umbra (F.C.U.); questa distanza, in deroga all'art. 49 del D.P.R. 753/80, è stata recepita ed autorizzata dalla Regione Umbria il 05.02.2003 con determinazione n°683, in subordine all'atto di sottomissione a rogito del dott. Fabio Arrivi, Notaio in Todi (PG) del 16.05.2005 registrato il 06.06.2005 al n°5048, e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia al n°11373 di formalità in data 07.06.2005, al fine di rendere edotti gli eventuali futuri possessori dell'immobile, ed articolata in due parti. La prima, a favore della ditta richiedente recepisce l'autorizzazione della Regione Umbria a derogare dalla distanza prescritta dal D.P.R. 753/80; la seconda, contro la richiedente, impone la rinuncia a qualsiasi indennizzo in caso di eventuale esproprio per ampliamento della sede ferroviaria, e/o per qualsiasi danno o inconveniente di qualsiasi natura che possano derivare alla proprietà in dipendenza della distanza in deroga, ivi inclusi i disagi indotti da inquinamento acustico, visivo ed atmosferico **(All. nn°12 e 13)**.



\* \* \* \* \*

Come accertano le risultanze della certificazione ipotecaria prot. PG149532 del 17.12.2013 allegata agli atti, i beni immobili in estimazione sono gravati dai seguenti:

### **Gravami**

- verbale pignoramento immobili (trascrizione contro) dell'Ufficiale Giudiziario di Perugia del 22.02.2016 rep. n°1017 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29.02.2016 al n°3331 Reg. part., n°4628 Reg. gen., a favore della "Banca Popolare di Spoleto S.p.A.", con sede in Spoleto (PG), c.f. 01959720549; contro ██████████ relativamente agli immobili identificati nella presente relazione di stima, censiti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto terreni del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 921 e part. 922 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (**All. n°14**);

- verbale pignoramento immobili (trascrizione contro) dell'Ufficiale Giudiziario di Perugia del 13.05.2013 rep. n°2730 trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.05.2013 al n°8637 Reg. part., n°12551 Reg. gen., a favore della "Banca Popolare di Spoleto S.p.A. in Amministrazione Straordinaria", con sede in Spoleto (PG), c.f. 01959720549; contro ██████████ relativamente ai beni identificati con "A" e "B" nella presente relazione di stima, censiti presso



l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati del Comune di Massa Martana (PG) al Foglio 45, part. 138 sub.7 e part. 341 graffate tra loro; al Foglio 45, part. 138, sub.6; al Foglio 45, part. 722 (già 340/B); al Foglio 45, part. 157, sub.1, 2, 3, 6 e 7 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (**gia in atti**).

### **Aggiornamento gravami**

Dalla visura effettuata dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Conservatoria Registri Immobiliari ed Ufficio del Catasto relativamente ai beni immobili oggetto della presente ed al nominativo dell'Esecutato, in aggiornamento alla già citata certificazione, alla data del 17.07.2017 **non risultano ulteriori gravami** (All. n°15).

\* \* \* \* \*

### **6. INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE SU SPESE E CONDOMINIO**

I beni immobili oggetto della presente integrazione di stima non sono parte di un condominio.

Non risultano cause in corso relative alle proprietà immobiliari in oggetto.

Si rende necessario l'aggiornamento sia della porzione di mappa che della planimetria catastale, in ragione della presenza dell'ampia tettoia in legno al confine della particella di terreno al lato nord della piscina, non inclusa nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate. La spesa stimata per l'aggiornamento, da completare con le due procedure telematiche "Pregeo" e "Docfa" ed incluso l'onorario del tecnico incaricato, è di circa € 1.200,00.



Si rende inoltre necessario il completamento dell'autorizzazione urbanistica per la realizzazione della piscina, di cui alla D.I.A. n°115, depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa Martana (PG) il 20.05.2005 al prot. n°4953, e di cui non risulta sia stata mai depositata la comunicazione di fine lavori nei tre anni successivi. Potrebbe rendersi necessaria la presentazione di una nuova pratica intesa come "*permesso di costruire*", poiché la piscina ai sensi dell'art.3 del D.p.r. 380/2001, può definirsi come nuova costruzione in quanto consiste in un intervento "*di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientrante nelle categorie della manutenzione ordinaria, e/o straordinaria, e/o del restauro, e/o ancora della ristrutturazione edilizia*" (vedi sentenza del *Consiglio di Stato* n°35 del 08.01.2016). Gli oneri relativi alla regolarizzazione dei lavori già completati sono stimati intorno a complessivi € 1.200,00 incluse sanzioni e costi di istruttoria.

E' infine necessario regolarizzare la tettoia con una C.I.L.A. in sanatoria, da depositarsi all'Ufficio Tecnico del Comune di Massa Martana ed il cui costo, comprensivo di spese tecniche ed eventuali sanzioni, è stimato in € 1.200,00 circa ivi inclusi i costi di istruttoria.

\* \* \* \* \*

## **7. CERTIFICAZIONE STORICA PER IMMOBILE**

I documenti già allegati agli atti includono la certificazione storica dei beni in estimazione, inclusa l'indicazione del certificato di denunciata successione,



atto per causa di morte, e dei relativi riferimenti (data, notaio, data e numeri di registrazione e trascrizione).

Copia di detti documenti sono allegati alle precedenti perizie.

I dati sopra riportati sono altresì desunti e confermati dalla visura catastale storica per gli immobili in esecuzione, attinta dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 05.06.2017 (All. n°5 e 7).

\* \* \* \* \*

## **8. INDAGINI URBANISTICHE**

### **Autorizzazioni e regolarità amministrative**

In data 09.06.2017 lo scrivente trasmetteva via PEC al Comune di Massa Martana (PG), Ufficio Tecnico, Edilizia Privata, richiesta di accesso agli atti in merito alla situazione urbanistica della piscina in oggetto (**All. n°16**).

Il 11.07.2017 il sottoscritto C.T.U. veniva ricevuto dal tecnico competente del Comune di Massa Martana Arch. Nerica Eminovic, che riferiva dell'esistenza di provvedimenti amministrativi rilasciati a fronte di una D.I.A. depositata il 20.05.2005 al n°115, protocollo n°4953. La D.I.A. include il nulla osta della Provincia di Perugia, Area Viabilità, ufficio controllo e tutela strade area sud, protocollo n°2002/2851 del 17.01.2003 (**All. n°17**) e la determinazione n°683 dalla Regione Umbria del 05.02.2003, già sopra citata (All. n°12).

Non risulta depositata la comunicazione di fine lavori relativa a detta D.I.A. nei tre anni successivi al deposito. La regolarizzazione urbanistica potrebbe



necessitare la presentazione di una nuova pratica intesa come "*permesso di costruire*"; gli oneri relativi alla regolarizzazione dei lavori già completati sono stimati intorno a complessivi € 1.200,00 incluse sanzioni e costi di istruttoria. Non risulta depositata alcuna autorizzazione riguardo la installazione della tettoia prefabbricata in legno, i cui pilastri di sostegno sono ancorati al suolo; è necessaria la regolarizzazione urbanistica al Comune di Massa Martana. Nel caso in oggetto, poiché la tettoia non realizza uno sviluppo di cubatura, tanto meno un volume superiore al 20% a quello dell'edificio principale che ne fruisce e di cui è pertinenziale, risulta necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria il cui costo, comprensivo di spese tecniche e sanzioni, è stimato in complessivi € 1.200,00.

Dalle ricerche effettuate sui registri cartacei agli atti del Comune di Massa Martana nonché dalle ispezioni ai registri elettronici eseguite sul nominativo dell'Esecutato, con espresso riferimento alle unità immobiliari in oggetto, non sono risultate pratiche edilizie in essere di alcun tipo.

### **Rilievo e rielaborazione grafica dell'immobile**

Lo scrivente ha proceduto ai rilievi planimetrici finalizzati alla dimostrazione del reale stato dei luoghi della piscina in oggetto ed alla definizione della sua consistenza, per la valorizzazione economica qui di seguito definita.

Il confronto tra l'elaborazione grafica del rilievo della piscina e la planimetria dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizi Catastali, catasto fabbricati comunale di Massa Martana non ha evidenziato difformità; è però necessario aggiornare la planimetria catastale includendo



la già citata tettoia in legno a bordo piscina. La planimetria dello stato di fatto è qui allegata (All. n°18).

\* \* \* \* \*

## **9. DISPONIBILITA' DEL BENE E VALORE DI MERCATO**

### **CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO**

Si precisa che lo scrivente non ha ritenuto di dover aggiornare nella perizia presente il valore di mercato dei beni immobili dell'intero compendio, perché non specificatamente incaricato dall'Ill.ma G.E., ed in assenza di significative variazioni delle condizioni di mercato della tipologia di immobili in oggetto e riferite all'ultimo periodo. In ogni caso il valore di mercato degli immobili sarà adeguato ai più recenti dagli stessi partecipanti alla gara.

Il valore economico del lotto "1" resta inalterato rispetto a quanto indicato in precedenza nella perizia di stima depositata il 19.11.2015 alla competente Cancelleria del Tribunale di Perugia; il valore economico del lotto "2" varia in ragione dell'inclusione dei beni immobili oggetto della presente.

Di conseguenza, varia il valore economico complessivo di tutto il compendio immobiliare oggetto di stima.

La valutazione si basa sullo stato dei beni immobili, non occupati da terzi, in ragione della inesistenza di contratti di locazione e simili.

Detto stato è pienamente confermato per il bene immobile lotto "B", inclusa quindi la pertinenza della piscina, poiché il contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato tra l'Esecutato ed il figlio ██████████ à



riferito nelle precedenti Perizie, è stato registrato all’Agenzia delle Entrate di Terni al n°3452, serie 3, il 11.11.2014; dunque dopo la data di trascrizione del pignoramento immobiliare. Si tratta dunque di formalità non opponibile alla esecuzione immobiliare.

Per quanto riferito dal Custode Giudiziario, dott. Lorenzo Ducci, nella sua relazione del 08.07.2016 e depositata agli atti, non sussistono contratti di locazione in essere relativi ai beni immobili oggetto della presente.

Tenuto conto di ciò, si modifica appresso la valutazione economica riferita nella perizia di stima del sottoscritto C.T.U. e depositata telematicamente il 19.11.2015 in ragione della inclusione nel lotto “B” della piscina e del terreno di ubicazione.

#### **Valutazione economica della piscina**

In ragione della limitata disponibilità di dati riguardo la compravendita di beni immobili nella zona di stessa tipologia (piscina privata) aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei beni in oggetto, non è possibile applicare il metodo di stima comparativo basato sulla ricerca di mercato.

Lo scrivente ha adottato il metodo di stima economica a corpo, sulla base del costo stimato di costruzione della piscina e degli accessori di pertinenza.

A tal proposito, il sottoscritto ha consultato le più note aziende del settore locali, specializzate nella realizzazione di piscine interrato:

- “RO.NA. Piscine” - via Ponchielli, n°34 - Ellera di Corciano (PG);  
e-mail: [info@piscinerona.com](mailto:info@piscinerona.com)



- "ABC Coperture" – via Sacconi, n°43 - San Sisto, Perugia; e-mail:  
[info@abccoperture.it](mailto:info@abccoperture.it)
- "Pool Garden Design S.r.l." - via G. Mancini n°1 - Perugia; e-mail:  
[info@busatta.com](mailto:info@busatta.com)

Resta inteso che i costi relativi allo scavo, allo smaltimento dei materiali di risulta ed agli allacciamenti elettrici ed alle opere murarie, sono stati stimati in base alle condizioni dell'area di installazione, alla presunta conformazione *ante operam* del terreno (supposto pianeggiante, in assenza di vegetazione d'alto fusto), ed all'elenco Regionale Umbria dei prezzi e costi minimi della manodopera per lavori edili, stradali, impianti tecnologici, infrastrutture a rete ed impianti sportivi per l'esecuzione di opere pubbliche del 2016 adottato dal 01.01.2017, così come stabilito dall'art.13, comma 1 della L.R. 3/2010.

Si è stimato lo scavo e la rimozione di circa 200 m<sup>3</sup> di terreno, come segue.

Scavo, smaltimento ed opere murarie di fondazione: € 6.000,00

Costo del materiale (pannelli prefabbricati in ferro zincato, vasca in p.v.c.):  
€ 13.000,00

Costo di installazione ed oneri tecnici (trasporto, disbrigo pratiche):  
€ 6.000,00

Costo complessivo: € **25.000,00**

### **Valutazione economica del terreno e della tettoia**

Riguardo il lotto di terreno di ornamento alla piscina sistemato a giardino, ed in parte pavimentato in cotto nell'area intorno alla stessa, pari a complessivi



338 m<sup>2</sup> e che include la tettoia in legno, è stato assunto il coefficiente di ponderazione del 10% del prezzo unitario stimato per l'edificio residenziale di cui al lotto "B", inteso in €/m<sup>2</sup> di superficie commerciale e già stimato nelle precedenti perizie per il valore di € 1.200 al m<sup>2</sup>.

In ragione delle dimensioni e della tipologia costruttiva della tettoia in legno ubicata nel terreno in oggetto, si stima il valore della tettoia stessa a corpo e già incluso in quello del terreno. Risulta quindi il seguente valore di mercato per il lotto di terreno, tettoia in legno inclusa:

338 m<sup>2</sup> x 10% x € 1.200 al m<sup>2</sup> = **€ 40.560,00** (valore di mercato del lotto di terreno).

\* \* \* \* \*

#### **Valore di mercato complessivo del lotto "B"**

Il più probabile valore di mercato del lotto "B" assomma dunque ai valori dell'immobile e delle aree scoperte già calcolati nelle precedenti perizie, pari a € 736.104,00 oltre ai valori calcolati nella presente, relativi alla piscina ed al lotto di terreno di ubicazione, e pari rispettivamente a:

€ 736.104,00 + € 25.000,00 + € 40.560,00 = **€ 801.664,00**

**(euro ottocentounomilaseicentosessantaquattro/00)**

che rappresenta il valore complessivo stimato del Lotto "B" in estimazione.

\* \* \* \* \*

#### **Valore di mercato più probabile dei lotti "A" e "B"**

Si riassumono di seguito i più probabili valori di mercato dei lotti "A" e "B".



La stima del valore economico del lotto "A", già determinata nelle precedenti Perizie (con m<sup>2</sup> di area commerciale, e con il valore unitario stimato per m<sup>2</sup>), è come segue:

**Valore stimato del bene immobile lotto "A":**

valore stimato approssimato del bene immobile lotto "A" = **€ 1.614.000,00**

**(euro unmilione seicentoquattordicimila/00)**

che rappresenta il valore stimato del Lotto "A" in estimazione.

\* \* \* \* \*

**Valore stimato del bene immobile lotto "B":**

valore stimato del bene immobile lotto "B" = **€ 801.664,00**

**(euro ottocentounomilaseicentosessantaquattro/00)**

che rappresenta il valore stimato del Lotto "B" in estimazione.

Ciò premesso, il valore complessivo dei due beni immobili Lotti "A" e "B",  
assomma a complessivi:

**€ 1.614.000,00 + € 801.664,00 = € 2.415.664,00**

**(euro duemilioni quattrocentoquindicimilaseicentosessantaquattro/00)**

\* \* \* \* \*

**Allegati che fanno parte integrante della presente Integrazione alla**

**Relazione Peritale:**

1. Verbale di udienza del 23.11.2016;
2. Verbale di udienza del 24.05.2017 e richiamo C.T.U.;



3. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, visura per soggetto Sig. ██████████
4. PEC alla Creditrice precedente del 14.09.2015;
5. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, catasto fabbricati, visura storica per immobile al Comune di Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 922;
6. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, catasto fabbricati, planimetria Foglio 45, part. 922 del Comune di Massa Martana (PG);
7. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, catasto terreni, visura storica per immobile al Comune di Massa Martana (PG), Foglio 45, part. 921;
8. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali, estratto di mappa del Foglio 45, Comune di Massa Martana (PG);
9. Ortofoto dell'area in oggetto da "Google Maps";
10. Ufficio Registro Perugia, atto amministrativo causa morte, certificato di denunciata successione testamentaria del 07.08.2000, rep. n°40/969;
11. Relazione del 08.07.2016 sui contratti d'affitto e comodato del Custode Giudiziario dott. Lorenzo Dotti;
12. Autorizzazione della Regione Umbria del 05.02.2003, determin. n°683;



Richiamo alla E.I. n°281/2013 R.G.Es. Tribunale di Perugia – G.E. dott.ssa Francesca Altrui  
"Banca Popolare di Spoleto S.p.A." contro "Sig. ██████████"

13. Atto di sottomissione a rogito dott. Fabio Arrivi, Notaio in Todi (PG) del 16.05.2005, registrato il 06.06.2005 al n°5048, trascritto il 07.06.2005 nei Pubblici Registri Immobiliari di Perugia al n°11373 di formalità;
  14. Verbale pignoramento immobili del 22.02.2016, rep. n°1017, trascritto all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immob. il 29.02.2016 al n°3331 Reg. part., n°4628 Reg. gen.;
  15. Aggiornamento gravami del 17.07.2017;
  16. Richiesta accesso atti Comune di Massa Martana (PG) del 09.06.2017;
  17. Nulla osta Provincia di Perugia, Area Viabilità, ufficio controllo e tutela strade area sud, protocollo n°2002/2851 del 17.01.2003;
  18. Rilievo dello stato di fatto dei luoghi, inclusa la tettoia;
- Foto nn°1-8 di documentazione fotografica.

\* \* \* \* \*

**La presente Integrazione alla Relazione di Stima si compone di:**

- pagine dattiloscritte: n°27;
- allegati: n°18;
- oltre a documentazione fotografica: ulteriori n°8 foto a colori.

Perugia, 17.07.2017

In fede, il C.T.U. incaricato

dott. Ing. Paolo Cogliati



27

