

---

# TRIBUNALE DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE FORZATA

R.G. Es. N. 226/2023

Promossa da:

**Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

**(per Siena Mortgages 07-5 S.p.A.)**

(Avv. Andrea Ghelli)

Contro:

**Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Sara Fioroni**

## Elaborato Peritale

**Tecnico incaricato: Dott. Agr. Andrea Battaglini**

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

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

*Codice Fiscale: BTTNDR64A23G478K - Partita IVA: 00744890542*

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

Telefono 075.33.159 - Fax 075.30.714 - Cellulare 348.96.93.155

E-mail: [battaglini@agronomiassociati.it](mailto:battaglini@agronomiassociati.it) - PEC: [a.battaglini@epap.conafpec.it](mailto:a.battaglini@epap.conafpec.it)

---



## PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Andrea Battaglini, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 685 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 1.329, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Perugia - Via Cesare Balbo 3, in data 15.11.2023 veniva nominato "Esperto" nel Procedimento in oggetto ed invitato a provvedere all'accettazione dell'incarico mediante atto telematico prestando giuramento di rito.

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

*Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei; successivamente, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o PEC, dell'inizio delle operazioni peritali,*

## PROVVEDA

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

indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città,

via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi

si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso

immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione

della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati

catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di

parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e

gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3. a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza degli eventuali diritti di

comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro)

o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o

quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;

4. ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato

dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare

referimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla

sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio

fissata; ... omissis ...

5. ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura

condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a

carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento



*urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);*

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

*a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

*b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*

*c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*d. eventuali cause in corso;*

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

*8. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi*



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

9. ad esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti 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;

10. a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale



medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

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

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

13. accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso delle condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per



vizzi 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;

14. ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

15. ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

16. a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti, siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo



*l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all' accesso forzoso;*

*17. a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

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

## **1. OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente, previa rituale comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali, esaminava gli atti del procedimento per verificarne la completezza ed eseguiva tutte le operazioni ritenute necessarie per:

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

In particolare, in data 16.11.2023 accedeva al sistema telematico "SISTER", acquisendo le visure per soggetto, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, l'elenco subalterni e le planimetrie catastali, in riferimento all'immobile oggetto di stima.

In data 17.11.2023 richiedeva presso l'Archivio Notarile di Perugia copia dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di stima.

In pari data inoltrava istanza all'Agenzia delle Entrate per la verifica





dell'esistenza di eventuali contratti di locazione registrati precedentemente alla data di trascrizione del pignoramento.

In data 23.11.2023 inviava ai debitori, a mezzo Raccomandata A/R, formale comunicazione di inizio operazioni peritali da effettuarsi mediante sopralluogo presso gli immobili pignorati.

In data 04.12.2023 inoltrava istanza al Comune di Perugia, finalizzata all'accesso agli atti amministrativi, poi eseguito in data 12.02.2024.

In data 05.12.2023 lo scrivente, unitamente al Funzionario di IVG custodie, effettuava il sopralluogo, alla presenza del Sig

che consentiva l'accesso all'interno dei locali, procedendo all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi e provvedendo altresì ad eseguire un'accurata ricognizione interna dell'immobile in oggetto, accompagnata dalle necessarie riprese fotografiche.

In data 12.02.2024 lo scrivente reperiva copia del Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia da cui risultava come i beni immobili pignorati fossero destinati ad abitazione del debitore e della sua famiglia.

Stanti le difformità urbanistiche e catastali emerse durante il primo sopralluogo, in data 07.05.2024 e 10.06.2024 lo scrivente esperiva ulteriori sopralluoghi, con l'ausilio di proprio collaboratore di studio e sempre alla presenza del Sig.

In data 06.06.2024 accedeva nuovamente agli uffici tecnici comunali per attingere nuove informazioni, in relazione alle difformità riscontrate.

Lo scrivente, espletati gli adempimenti di cui sopra, ritenendo di avere



raccolto gli elementi necessari alla redazione del presente elaborato,  
provvedeva alla stesura dello stesso articolandolo come segue.

## **2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

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

Dall'esame del Certificato notarile rilasciato in data 18.10.2023 dal  
Notaio \_\_\_\_\_ ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., la  
Procedura Esecutiva n. 226/2023 R.G. Es., promossa in virtù del  
pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di  
Perugia in data 02.10.2023 ai nn. 27254/19546 a favore di Siena  
Mortgages 07-5 S.p.A., sede Conegliano (TV), codice fiscale  
13443880151 e contro

\_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

risulta colpire:

*"Diritti di nuda proprietà per l'intero di \_\_\_\_\_ e diritto di usufrutto  
per l'intero di \_\_\_\_\_ unità immobiliare sita in Comune di  
Perugia, Fraz. Ponte Felcino, Via C. Ranieri n. 6, confinante con Gardi e  
strada di lottizzazione, s.s.a. L'immobile è rappresentato al Catasto Fabbricati  
di detto Comune nel foglio 197:*

- *part. 26 sub 3, primo piano sottostrada, cat. C/6 di 2^, mq 219, rendita  
catastale € 203,59;*
  - *part. 26 sub 4, piano terra, cat. A/7 di 3^, vani 8,5, rendita catastale €  
658,48;*
  - *part. 26 sub 5, piano secondo, in corso di costruzione, cat. F/3;*
- nonché al Catasto Terreni del medesimo Comune nel Foglio 197, part. 26, mq*



1.230, ente urbano".

## 2.2. Identificazione catastale

I beni oggetto di esecuzione risultano catastalmente censiti nel  
Comune di Perugia (Codice: G478) come segue:

### CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
197	26	3	C/6	2	219 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	€ 203,59
197	26	4	A/7	3	8,5 vani	175 m <sup>2</sup> (164 m <sup>2</sup> )	€ 658,48
197	26	5	F/3	-	-	-	-

### Intestazione degli immobili:

Diritto di  
usufrutto con diritto di accrescimento;  
Diritto di proprietà  
- Diritto di usufrutto con diritto  
di accrescimento.

### CATASTO TERRENI

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
197	26	-	Ente urbano	-	-	1.230 m <sup>2</sup>	-

Dall'analisi della documentazione presente in atti, emerge piena  
corrispondenza tra i dati ipo-catastali e quelli riportati nell'atto di  
pignoramento.

Si precisa che non si rileva catastalmente alcun ricongiungimento  
d'usufrutto in morte del Sig. \_\_\_\_\_ deceduto in data 29.09.2017.

Si segnala inoltre che la sig.ra \_\_\_\_\_ è deceduta in data  
27.01.2024, come risulta anche dal certificato di morte, reperito in data



10.05.2024 ed allegato al presente elaborato peritale.

### 2.3. Localizzazione territoriale

Il fabbricato oggetto di pignoramento è sito in Comune di Perugia, Fraz. Ponte Felcino, Via Celso Ranieri n. 6.

La zona, a prevalente destinazione residenziale, può definirsi a densità abitativa medio-alta, risultando caratterizzata dalla presenza di fabbricati uni o plurifamiliari; i servizi primari e secondari (scuole, negozi, istituti di credito, cinema, ristoranti, ecc.), sono a breve distanza e risultano facilmente raggiungibili, anche con l'ausilio di mezzi pubblici, grazie alla capillare rete viaria urbana ed extraurbana.

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un edificio bifamiliare indipendente, elevato su due piani fuori terra ed uno sottostrada, oltre a rata di corte di pertinenza esclusiva accessibile da Via Ranieri tramite cancello carrabile metallico ad apertura automatizzata e cancelletto pedonale metallico ad apertura elettrificata. La corte, sistemata a giardino, è interamente recintata tramite muro in cemento armato sormontato da ringhiera metallica lungo il lato fronte strada e da muretto basso in calcestruzzo sormontato da rete metallica lungo gli altri lati. L'edificio è realizzato con struttura portante in cemento armato, tamponature esterne in blocchi termici di laterizio e divisori in mattoni forati. Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole portoghesi; le facciate sono intonacate. Il piano terra del fabbricato ospita un appartamento, il piano primo sottostrada è destinato a rimessa e fondo ed il piano primo, destinato ad abitazione, risulta attualmente in corso di costruzione.



## 2.4. Descrizione sintetica

### EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE BIFAMILIARE

Fabbricato indipendente che si sviluppa ai piani interrato, terra e primo, dotato di corte esclusiva.

I tre piani collegati tra loro da scala interna comune, ospitano rispettivamente:

- piano terra: abitazione composta da soggiorno, cucina, dispensa, corridoio, disimpegno, due camere, bagno, lavanderia e camera con bagno e cabina armadio interni; è inoltre presente un bagno con accesso dal vano scala ed un portico;

- piano primo: abitazione in corso di costruzione, provvista di ampia terrazza e tre balconi;

- piano interrato: adibito a fondi e garage.

La Superficie Commerciale è pari a m<sup>2</sup> 240 circa per il piano interrato, m<sup>2</sup> 188 circa per il piano terra e m<sup>2</sup> 106 circa per il piano primo, oltre al portico al piano terra di m<sup>2</sup> 68 ca, ai terrazzi al piano primo di complessivi m<sup>2</sup> 87,50 ca e alla corte di catastali m<sup>2</sup> 1.230, compresa l'area di sedime del fabbricato; il tutto corrispondente ad una Superficie Commerciale Vendibile (ponderata) di m<sup>2</sup> 380 circa.

Le altezze interne utili sono di m 3,00 circa al piano interrato, m 2,70 ca. al piano terra e variabile da un minimo di m 2,45 ca. ad un massimo di m 5,40 ca. al piano primo.

Le finiture del piano terra sono ordinarie, buono lo stato conservativo / manutentivo; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione.



Il piano seminterrati (1S) ed il piano primo sottotetto allo stato attuale si presentano al grezzo; sono presenti solo gli infissi esterni e gli impianti sono stati realizzati solo in parte.

A completare il compendio pignorato, la corte pertinenziale circostante e sottostante il fabbricato, che sviluppa per catastali m<sup>2</sup> 1.230 lordi (al C.T. Part. 26 - Ente Urbano) e che risulta in parte pavimentata ed in parte sistemata a verde.

Il compendio immobiliare catastalmente confina: ad Ovest con la Part. \_\_\_\_\_, catastalmente intestata a \_\_\_\_\_ a Nord con la Part. \_\_\_\_\_, ad Est con la Part. \_\_\_\_\_, catastalmente intestata a \_\_\_\_\_ s, a Sud con \_\_\_\_\_, salvo altri.

### 3. PROPRIETÀ E DIRITTI

Dall'esame comparato dell'atto di provenienza, reperito dallo scrivente, con la Certificazione Notarile rilasciata dal Dott. \_\_\_\_\_ in data 18.10.2023, risulta quanto esposto nel paragrafo che segue.

#### 3.1. Titolari di diritti nel ventennio

L'immobile colpito dalla presente Procedura espropriativa risulta per la quota di 1/1 della nuda proprietà del signor \_\_\_\_\_

la quota di 1/1 in usufrutto della signora \_\_\_\_\_

Si segnala che la sig.ra \_\_\_\_\_ deceduta in data 27.01.2024; non si rileva catastalmente alcun



ricongiungimento d'usufrutto.

Con atto di compravendita del 10.01.1986 ricevuto dal Notaio Pecchioli Leonardo in Perugia, numero 221993/17604 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 30.01.1986 ai numeri 2338/1867, da società

con sede in Perugia,

divenne nudo proprietario per la quota di 1/1,

divennero usufruttuari

per la quota di ½ ciascuno con reciproco diritto di accrescimento.

Si segnala che non si rileva catastalmente alcun ricongiungimento d'usufrutto in morte del sig. deceduto in data 29.09.2017.

#### **4. POSSESSO E DISPONIBILITÀ**

##### **4.1. Stato di occupazione degli immobili**

All'esito dei sopralluoghi effettuati, gli immobili in esame risultavano occupati dal debitore esecutato Signor e dalla sua famiglia

loro residenza anagrafica, come risulta anche dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia, reperito in data 12.02.2024 ed allegato al presente elaborato peritale.

L'interrogazione avente ad oggetto l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, registrati anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento (02.10.2023), eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, **dava esito positivo**, evidenziando la presenza di un contratto di comodato a titolo gratuito stipulato in data 12.02.2016 tra i sig.ri



Alla stregua delle indagini espletate, esaminata la documentazione acquisita sopra richiamata, **riservato al G.E. ogni opportuno provvedimento all'esito di quanto in questa sede evidenziato**, allo stato l'immobile pignorato deve ritenersi nella disponibilità dell'esecutato.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della Certificazione Notarile rilasciata dal Dott.

in data 18.10.2023, i beni immobili sopra descritti, hanno formato oggetto delle seguenti formalità.

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

- Costituzione di **fondo patrimoniale** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia in data 24.09.2004 ai numeri 29896/18791 a favore di

contro

Si precisa che il fondo patrimoniale è stato trascritto successivamente (24.09.2004) alla data di iscrizione (06.08.2004) dell'atto di mutuo che costituisce il titolo esecutivo per cui si procede.





**5.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati e/o regolarizzati della procedura**

**ISCRIZIONI IPOTECARIE**

- N. 26017/6092 del 06.08.2004: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, contro  
lli; capitale € 150.000,00, totale € 300.000,00.

- N. 17725/2311 del 25.08.2014: ipoteca legale per Euro 60.003,92 di cui per capitale Euro 30.001,96 a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze (FI) e contro

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- N. 27254/19546 del 02.10.2023: verbale di pignoramento immobili a favore di Siena Mortgages 07-5 S.p.a. contro  
gravante su quanto in oggetto.

**6. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE**

**6.1. Posizione ed oneri condominiali**

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

**7. INDAGINI AMMINISTRATIVE**

**7.1. Pratiche edilizie**

Gli accertamenti eseguiti in riferimento al fabbricato oggetto di stima hanno permesso di reperire i seguenti atti amministrativi:

- Concessione a costruire n. 2669 del 16.11.1994 (domanda n. 840 del 04.01.1994 presentata dal Sig. ) per "costruzione di un edificio bifamiliare in Perugia Loc. San Felicissimo".



- Deposito strutturale presentato in data 30.11.1994, presso la Provincia di Perugia - Settore Sistema Sicurezza Civile avente ad oggetto il progetto per la costruzione di un edificio di civile abitazione bifamiliare in Loc. Ponte Felcino.

In data 06.06.2001 Prot. n. 60886 è stata presentata richiesta di variante al progetto per la costruzione di un edificio di civile abitazione bifamiliare. Tale pratica non ha però avuto seguito in quanto alla richiesta da parte del Comune di produrre la documentazione mancante, non ha fatto seguito alcuna integrazione.

## **7.2. Agibilità**

In riferimento al fabbricato sub-stima, non risulta essere stata rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità o Agibilità.

## **7.3. Giudizio di conformità edilizia, urbanistica e catastale**

A seguito del sopralluogo effettuato, per l'immobile in oggetto, nella sua consistenza attuale, sono state rilevate le seguenti difformità sia rispetto alla planimetria catastale sia all'ultimo progetto approvato, in particolare:

- nell'area scoperta/coperta pertinenziale verso l'accesso al piano S1:
  - o maggior larghezza di circa un metro della rampa carrabile che nella parte terminale, in corrispondenza dell'accesso ai garage del piano interrato, presenta solaio poggiato su muro in cemento armato posto in opera, non già contro terra (come da progetto), ma in corrispondenza del confine con la contigua proprietà di terzi; tale opera difforme, che ha determinato un incremento di volume, ancorché sanabile con oneri da corrispondere



all'amministrazione comunale, a parere dello scrivente, dovrà essere oggetto di rimessa in pristino, in quanto realizzata a seguito di una convenzione negoziale con la proprietà confinante e pertanto subordinata al permanere di tale accordo.

- al piano primo sottostrada:

- apertura di due vani sottoscala con accesso dalla rampa garage;
- apertura di bocche di lupo;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- altezza interna utile maggiore rispetto a quella di progetto (ancorché il piano interrato sia sprovvisto di pavimento);

- al piano terra:

- modifiche alla sagoma del fabbricato (canna fumaria) ed ai prospetti (finestre spostate);
- diversa distribuzione degli spazi interni;

- al piano primo:

- altezza interna utile maggiore rispetto a quella di progetto;
- modifiche ai prospetti.

Per quanto sopra evidenziato, precisato altresì come l'immobile pignorato non ricada in zona sottoposta a vincolo, sentiti i competenti uffici comunali, si ritiene che le difformità rilevate possano essere sanate, fatta eccezione per il muro in c.a. realizzato a confine con la proprietà di terzi (e non contro terra), per il quale si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, così come riportato negli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi assentiti. Di tali oneri si terrà implicitamente conto nella determinazione del più probabile valore di



mercato del compendio pignorato; detto valore di stima, quindi, dovrà intendersi già al netto dei costi da sostenere per le regolarizzazioni ed i ripristini menzionati, che resteranno a carico dei futuri acquirenti.

#### **8. FORMAZIONE DEI LOTTI**

La circostanza che trattasi di fabbricato indipendente sviluppantesi su due livelli fuori terra ed uno sottostrada, ove si collocano locali tra loro complementari (garage al piano 1S, abitazione al PT e abitazione al P1 ancora in corso di costruzione), con annessa rata di corte di pertinenza esclusiva, anche questa da ritenersi complementare, **non permette di rilevare la comoda divisibilità dei beni**; per gli esplicitati motivi si ritiene che la vendita debba farsi in **UNICO LOTTO**.

#### **9. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

##### **9.1. EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE BIFAMILIARE (FOGLIO 197, PART. 26 SUB 3-4-5)**

##### **9.1.1. Caratteristiche descrittive**

Fabbricato indipendente che si sviluppa ai piani interrato, terra e primo, dotato di corte esclusiva.

I tre piani collegati tra loro da scala interna comune, ospitano rispettivamente:

- piano terra: abitazione composta da soggiorno, cucina, dispensa, corridoio, disimpegno, due camere, bagno, lavanderia e camera con bagno e cabina armadio interni; è inoltre presente un bagno con accesso dal vano scala ed un portico;
- piano primo: abitazione in corso di costruzione, provvista di ampia terrazza e tre balconi;



- piano interrato: adibito a fondo e garage.

La Superficie Commerciale è pari a m<sup>2</sup> 240 circa per il piano interrato, m<sup>2</sup> 188 circa per il piano terra e m<sup>2</sup> 106 circa per il piano primo, oltre al portico al piano terra di m<sup>2</sup> 68 ca, ai terrazzi al piano primo di complessivi m<sup>2</sup> 87,50 ca e alla corte di catastali m<sup>2</sup> 1.230, compresa l'area di sedime del fabbricato; il tutto corrispondente ad una Superficie Commerciale Vendibile (ponderata) di m<sup>2</sup> 380 circa.

Le altezze interne utili sono di m 3,00 circa al piano interrato, m 2,70 ca. al piano terra e variabile da un minimo di m 2,45 ca. ad un massimo di m 5,40 ca. al piano primo.

Le finiture del piano terra sono ordinarie, buono lo stato conservativo / manutentivo; gli impianti sono completi e conformi alla normativa vigente all'epoca della costruzione.

Il piano seminterrati (1S) ed il piano primo sottotetto allo stato attuale si presentano al grezzo; sono presenti solo gli infissi esterni e gli impianti sono stati realizzati solo in parte.

A completare il compendio pignorato, la corte pertinenziale circostante e sottostante il fabbricato, che sviluppa per catastali m<sup>2</sup> 1.230 lordi (al C.T. Part. 26 - Ente Urbano) e che risulta in parte pavimentata ed in parte sistemata a verde.

#### **9.1.2. Componenti edilizie e costruttive**

*Struttura portante:* in cemento armato.

*Tamponature:* in laterizio.

*Scala interna:* in pietra serena.

*Divisori interni:* in laterizio forato.



*Copertura:* tetto a falde inclinate con manto di tipo tegola.

*Facciate:* intonacate.

*Pluviali e discendenti:* canali di gronda/pluviali e discendenti in rame.

*Opere in ferro:* ringhiera e cancello carrabile in ferro.

### **9.1.3. Finiture**

*Porta d'ingresso:* ad un'anta in alluminio per l'abitazione; basculante in metallo per il piano primo sottostrada.

*Infissi esterni (finestre):* ante a battente in legno, vetro camera, protezione esterna di tipo persiana in alluminio.

*Infissi interni (porte):* a battente in legno.

*Pavimentazione interna:* piastrelle in monocottura in cucina, parquet per gli altri vani dell'abitazione, cemento battuto al piano 1S.

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

*Pareti e tramezzi:* in laterizio, intonacati e tinteggiati per l'abitazione, al grezzo per il piano primo sottostrada.

### **9.1.4. Dotazione impiantistica**

*Citofonico:* videocitofono.

*Idrico:* impianto idrico residenziale allacciato a rete pubblica.

*Condizionamento/Clima:* assente.

*Elettrico residenziale:* per l'appartamento impianto sottotraccia, tensione 220V, conforme alla normativa vigente all'epoca della costruzione. Al piano primo sottostrada impianto elettrico esterno.

*Allarme/Antintrusione:* volumetrico.

*Fognatura:* fossa Imhoff collegata a rete di smaltimento pubblica.



**Termico:** impianto autonomo a pavimento alimentato da caldaia a metano.

**Antenna/Parabola:** presente.

L'appartamento situato al piano primo, raggiungibile tramite scala comune interna, al momento del sopralluogo è apparso ancora in corso di costruzione. Le finiture sono al grezzo, sono presenti solo gli infissi esterni; gli impianti sono assenti.

È inoltre presente una cisterna per la raccolta dell'acqua piovana di capacità pari a 30 mc circa, un pozzo ed un impianto fotovoltaico di potenza pari a 5 kW per autoconsumo/scambio sul posto.

#### 9.1.5. Consistenza

DESCRIZIONE	SUP.	SUP.	COEFF.	S. C. V.
LOCALI	INT. NETTA	COMM.	POND.	ARROT.
PIANO E/O LIVELLO	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[n.]	[m <sup>2</sup> ]
Garage/Fondi al grezzo P1S	222	240,00	0,40	96,00
<b>Subtotale Piano 1S</b>	<b>222,00</b>	<b>240,00</b>	<b>-</b>	<b>96,00</b>
Ingresso PT	7,07			
Soggiorno PT	32,48			
Cucina PT	25,24			
Camera-1 PT	18,30			
Camera-2 PT	12,92			
Bagno PT	5,66			
Lavanderia PT	5,92			
Bagno PT	7,68	188,00	1,00	188,00
Camera-3 PT	17,39			



	Cabina armadio PT	5,67			
	Wc PT	2,86			
	Disimpegni	13,73			
	Portico	68,45	68,50	0,30	21,00
	<b>Subtotale Piano T</b>	<b>223,37</b>	<b>256,50</b>	<b>-</b>	<b>209,00</b>
	Appartamento al grezzo P1°	91,17	106,00	0,50	53,00
	Balconi/terrazzi	87,50	87,50	0,25	22,00
	<b>Subtotale Piano 1°</b>	<b>178,67</b>	<b>193,50</b>	<b>-</b>	<b>75,00</b>
	<b>Totale consistenze (coperto / scoperto)</b>	<b>690,00</b>	<b>-</b>	<b>380,00</b>	
	Per quanto non esposto e per dare evidenza delle caratteristiche costruttive dell'intero fabbricato, nonché del livello di finitura e dello stato manutentivo/conservativo delle singole porzioni immobiliari, si rimanda alla documentazione tecnica e fotografica allegata.				
	<b>10. CRITERI ESTIMATIVI</b>				
	In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento ed allo scopo del presente elaborato peritale, nella valutazione dell'unità immobiliare da destinare a vendita giudiziarie, si procederà secondo l'aspetto economico del <b>valore di mercato</b> all'attualità.				
	Per individuare il più probabile valore di mercato, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona, riteneva opportuno adottare il procedimento estimativo <b>sintetico-comparativo</b> .				
	Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:				
	- individuazione della natura, destinazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;				
	- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per				





beni simili;

- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valore medio ordinario unitario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzati recentemente;
- definizione delle eventuali aggiunte e/o detrazioni, al valore medio ordinario unitario, per ricondurre i beni in estimazione alle condizioni reali ed oggettive in cui si trovano all'attualità.

Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, veniva assunto il metro quadrato (m<sup>2</sup>), riferito alla **Superficie Convenzionale Vendibile** (Scv), determinata secondo i criteri adottati dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria, che prevedono il computo espresso come sommatoria delle seguenti superfici **coperte**:

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

Quanto al computo delle superfici **scoperte** rilevate, ovvero dei vani a destinazione particolare, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a. 40% al piano interrato (S1) al grezzo, destinato a fondi e garage;
- b. 30% al portico del piano terra;
- c. 50% al piano primo/sottotetto al grezzo;



d. 25% ai terrazzi/balconi del piano primo/sottotetto.

*Nota: nella determinazione delle percentuali di ponderazione si è tenuto conto, tra l'altro, anche dello stato di avanzamento lavori delle porzioni di fabbricato ad oggi non ultimate (piani 1S e 1°).*

Quanto alla corte pertinenziale, di superficie pari a m<sup>2</sup> 1.230 (lordo sedime), la medesima veniva ricompresa nel valore unitario attribuito alle superfici coperte.

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

- della presenza di corte esclusiva, che conferisce al compendio maggiore appetibilità commerciale.

**in negativo:**

- della mancata ultimazione dei lavori ai piani interrato e sottotetto;
- delle difformità catastali ed urbanistiche, ancorché sanabili e della rimessa in pristino del muro in cemento armato contro terra.

Stante la finalità del presente elaborato peritale, si riteneva, infine, di monitorare l'andamento delle aste giudiziarie, celebratesi innanzi all'intestato Tribunale, onde pervenire ad una valutazione degli immobili più rispondente alla specificità del caso.

## **11. VALUTAZIONE LOTTO UNICO**

Il valore di stima del compendio immobiliare in oggetto sarà determinato, come esposto nel precedente capitolo, moltiplicando il valore unitario (€/m<sup>2</sup>) per la Superficie Convenzionale Vendibile (m<sup>2</sup>); il tutto come riportato nella tabella che segue:



PIANO O	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF.	SUPERFICIE
LIVELLO	LOCALI	CONV. VEND.	PONDERAZ.	PONDERATA
(n.)	-	(m²)	(n.)	(m²)
1S	Rimessa/Fondo	240,00	0,40	96,00
T	Appartamento	188,00	1,00	188,00
T	Portico	68,50	0,30	21,00
1°	Appartamento	106,00	0,50	53,00
1°	Terrazzi/balconi	87,50	0,25	22,00
Totale Abitazione e accessori		690,00	-	380,00
PIANO O	TIPOLOGIA	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
LIVELLO	COMPENDIO	PONDERATA	UNITARIO	TOTALE
(n.)	-	(m²)	(Euro/m²)	(Euro)
1S-T-1°	Residenziale	380,00	920,00	349.600,00
VALORE DI STIMA ARROTONDATO				350.000,00
12. SINTESI DELLE VALUTAZIONI				
Per quanto analiticamente esposto nei capitoli che precedono ed operando gli opportuni, ancorché minimi, arrotondamenti, di seguito sarà indicato il valore di stima da inserire nell’emanando bando di vendita, relativamente ai diritti gravanti sui cespiti oggetto di esecuzione e, precisamente:				
- diritti di piena proprietà in capo a _____				
_____			su edificio	
residenziale bifamiliare, elevato su due piani fuori terra ed uno sottostrada, oltre a rata di corte di pertinenza esclusiva, sito in _____				

26

Firmato Da: BATTAGLINI ANDREA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3932cc72a6700c7e



Perugia, Fraz. Ponte Felcino Via C. Ranieri n. 6, costituito da appartamento al piano terra, abitazione in corso di costruzione al piano primo, fondo e garage al piano interrato, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 197, Part. 26-Sub. 3, Piano S1, Cat. C/6, Classe 2, m<sup>2</sup> 219, Rendita € 203,59; Part. 26-Sub. 4, Piano Terra, Cat. A/7 Classe 3, vani 8,5, Rendita € 658,48; Part. 26-Sub. 5, Piano 2, Cat. F/3 (in corso di costruzione); nonché al Catasto Terreni del medesimo Comune nel Foglio 197, part. 26, mq 1.230, Ente Urbano”.

**VALORE LOTTO UNICO**

**€ 350.000,00**

**[EURO: TRECENTOCINQUANTAMILA00]**

*Nota: si ribadisce come, il valore di stima sopra riportato, tiene conto dei costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (sanabili) e per i lavori di ripristino dello stato dei luoghi in conformità con l'ultimo progetto approvato (realizzazione di muro contro terra); che resteranno quindi a carico dei futuri acquirenti.*

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 10 giugno 2024

IL CTU

Dott. Agr. Andrea Battaglini



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**

**- TERZA SEZIONE CIVILE -**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G. Es. IMM. N. 226/2023 C./ -**

**G. E. Dott.ssa Sara Fioroni**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

il sottoscritto, Dott. Agr. Andrea Battaglini, in qualità di Perito Stimatore  
nominato in data 15.11.2023 nella procedura esecutiva indicata in epigrafe,

**PREMESSO**

che lo scrivente, previa accettazione dell'incarico e giuramento, procedeva in  
esecuzione dell'incarico conferito a depositare la perizia di stima ed i relativi  
allegati in data 11.06.2024;

- Nel predisposto elaborato peritale al § 2.2. - "identificazione catastale", si  
riportava quanto segue:

*I beni oggetto di esecuzione risultano catastalmente censiti nel Comune di Perugia (Codice:  
G478) come segue:*

**CATASTO FABBRICATI**

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
197	26	3	C/6	2	219 m <sup>2</sup>	231 m <sup>2</sup>	€ 203,59
197	26	4	A/7	3	8,5 vani	175 m <sup>2</sup> (164 m <sup>2</sup> )	€ 658,48
197	26	5	F/3	-	-	-	-



Intestazione degli immobili:

- Diritto di usufrutto con diritto di accrescimento;

- Diritto di proprietà

- Diritto di usufrutto con diritto di accrescimento.

**CATASTO TERRENI**

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP. CAT.	RENDITA
197	26	-	Ente urbano	-	-	1.230 m <sup>2</sup>	-

Dall'analisi della documentazione presente in atti, emerge piena corrispondenza tra i dati ipocatastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che non si rileva catastalmente alcun ricongiungimento d'usufrutto in morte del Sig. *deceduto in data 29.09.2017.*

Si segnala inoltre che la sig.ra *è deceduta in data 27.01.2024, come risulta anche dal certificato di morte, reperito in data 10.05.2024 ed allegato al presente elaborato peritale.*

- All'udienza del 22.10.2024 il G.E. disponeva, tra l'altro, quanto segue: "il perito nominato proceda agli adempimenti necessari per la pratica di ricongiungimento d'usufrutto, onerando lo stesso di depositare in pct una relazione esplicativa delle attività compiute, corredata da eventuale relativa documentazione, entro il 28.02.2025".

**TANTO PREMESSO**

lo scrivente procede di seguito ad elencare le attività compiute ad evasione dell'incarico suppletivo conferitogli:

- Preliminarmente accedeva al sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate Territorio-Servizi Catastali (SISTER), per verificare il permanere delle intestazioni catastali, anche in capo ai soggetti deceduti, come riportati in perizia.



- In data 25.10.2024 reperiva il certificato di morte del Sig. \_\_\_\_\_ essendo già in possesso del medesimo certificato della Sig.ra \_\_\_\_\_ 1, già a far data dal 10.05.2024 (**All.to 1**).
- In data 31.10.2024 predisponendo la modulistica necessaria per la presentazione delle domande di voltura ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, riferite ai beni immobili (3 U.I.U. in Perugia, Foglio 197, Particella 26, Subalterni 3-4-5) ed ai soggetti deceduti sopra menzionati (**All.to 2**).
- Successivamente accedeva presso l'ufficio territoriale competente (Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali) per richiedere un appuntamento e verificare la corretta compilazione della modulistica richiesta; l'appuntamento veniva accordato per la data del 13.11.2024.
- In data 13.11.2024 esercitava un nuovo accesso presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali e, in tale sede, venivano materialmente eseguite le volture richieste (**All.to 3**).
- In data 10.02.2025, accedeva nuovamente al sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate Territorio-Servizi Catastali (SISTER), per reperire le visure catastali storiche aggiornate (**All.to 4**) e verificare l'avvenuta voltura di tutte le Unità Immobiliari Urbane pignorate (Perugia, Foglio 197, Particella 26, Subalterni 3-4-5), in favore Sig. \_\_\_\_\_ oggi unico soggetto titolare di diritti per l'intero.

Tanto dovevasi ad evasione delle operazioni affidategli.

Con osservanza

Perugia, 21 febbraio 2025

Il Perito Stimatore

(Dott. Agr. Andrea Battaglini)

**Allegati c.s.**

