

Nella Esecuzione Immobiliare n. 196/2024 R.G. Es. promossa da:

- **DOVALUE S.P.A. (PER BCC NPLS 2018-2 S.R.L.)**

Esecutante

Avv. ROBERTO MALIZIA

CONTRO

- [REDACTED] e [REDACTED]

Esecutati

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Sara FIORONI

lo scrivente tecnico, Pietro Barberini, ingegnere libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A2103 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, con studio in Perugia, via Soriano n. 5, veniva nominato C.T.U. dalla S.V. nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, accettato l'incarico in data 15 ottobre 2024 e prestato il giuramento di rito, la S.V. proponeva di rispondere al seguente quesito:

- 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., con la collaborazione del custode ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., nonché la completezza degli avvisi ex artt. 498, comma 2, c.p.c., e 599, comma 2, c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o 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 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

DOTT. ING. PIETRO BARBERINI

Via P. Soriano n. 5 - 06132 Perugia - Tel. e Fax 075 5280797
Email barberini.pg@gmail.com - p.e.c. pietro.barberini@ingpec.eu

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,
 - 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;

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 indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;
- a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;
- 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: 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 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e **gli eventuali costi** della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando **il costo** per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti; Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

- ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini. Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui 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 etc..) 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 da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- *a fornire le eventuali informazioni 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;*
- *ad 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 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 vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico -catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; Consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;*
- *ad identificare, **nel caso di pignoramento di quota indivisa**, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della 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**, provveda ad indicare*

i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;

- *ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due **fotografie** esterne del bene e almeno due interne, nonché 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 ed 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 G.E., della intenzione di procedere all'accesso forzoso;*
- *a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice 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, del compenso finale e – in caso di particolare gravità – ai fini della*

revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

OPERAZIONI DEL CONSULENTE

In data 27 novembre 2024 veniva fissato in un primo momento l'inizio delle operazioni peritali per poi essere spostato al successivo 11 dicembre 2024, durante il quale lo scrivente si recava presso i luoghi di causa, unitamente al delegato dell'Istituto di Vendite Giudiziarie, per eseguire il sopralluogo richiesto e raccogliere tutte le informazioni necessarie per redigere l'elaborato peritale che segue. Giunti sul posto, alla presenza di entrambi i proprietari, si eseguiva il richiesto sopralluogo, eseguendo i rilievi del caso e scattando le necessarie riprese fotografiche dei luoghi.

In altre date

Si eseguiva accesso atti presso i competenti Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Bastia Umbra (PG) per esperire le richieste indagini per la verifica della conformità urbanistica dei beni, e successivamente, presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare per espletare le necessarie indagini.

Tutto ciò premesso e:

- in esito quindi ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati;
 - esperite le necessarie indagini presso i competenti Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
 - proceduto, come già riportato, alla raccolta sul luogo di tutti i dati tecnici relativi ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla SS.VV.;
- lo scrivente si ritiene infine in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini compiute nonché la procedura valutativa adottata, nella seguente:

PREMESSA

Forma oggetto della presente C.T.U., come disposto dalla S.V. nei termini del quesito formulato, l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare a firma dell'Avv. Roberto Malizia contro la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a BASTIA UMBRA (PG) il 17/04/1973, C.F. [REDACTED], residente in Bastia Umbra Via Santa Lucia 35 e [REDACTED], nato a SAN GIORGIO A CREMANO (NA) il 22/09/1969, C.F. [REDACTED], residente a Bastia Umbra Via Santa Lucia di Costano 11, con cui venivano sottoposti a procedura esecutiva, in Comune di Bastia Umbra (PG) i seguenti beni oggetto di valutazione, identificati nel citato Atto di Pignoramento, come si legge:

"...diritti di piena proprietà per la quota di ½ ciascuno spettanti a [REDACTED] (C.F. SVRCRD69P22H892Y) e a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), come di seguito descritti:

- *bene censito al Catasto fabbricati di Bastia Umbra (PG) al foglio 24 particelle 24 sub 2 – p.lla 28 sub 8 (graffate); p. T-1, cat. A/3, cl. 4, di vani 6,5, rendita di Euro 520,33 posto in Fraz. Costano Vocabolo Santa Lucia n. 11;*
- *bene censito al Catasto fabbricati di Bastia Umbra (PG) al foglio 24 particella 28 sub 6; p. T, cat. C/6, cl. 2, mq. 12, rendita di Euro 26,65 posto in Fraz. Costano Vocabolo Santa Lucia n. 11*

il pignoramento deve intendersi esteso a pertinenze, dipendenze, frutti, accessori e diritti condominiali, con ogni accessione, comunione, nulla escluso o riservato, anche se successivamente introdotto:
..."

FORMAZIONE IN LOTTI

Per una maggiore chiarezza espositiva, si ritiene di articolare la stima come segue:

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA
2. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO
3. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

4. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA
5. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI
6. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE
7. FORMULAZIONE DEL LOTTO PER BANDO DI VENDITA

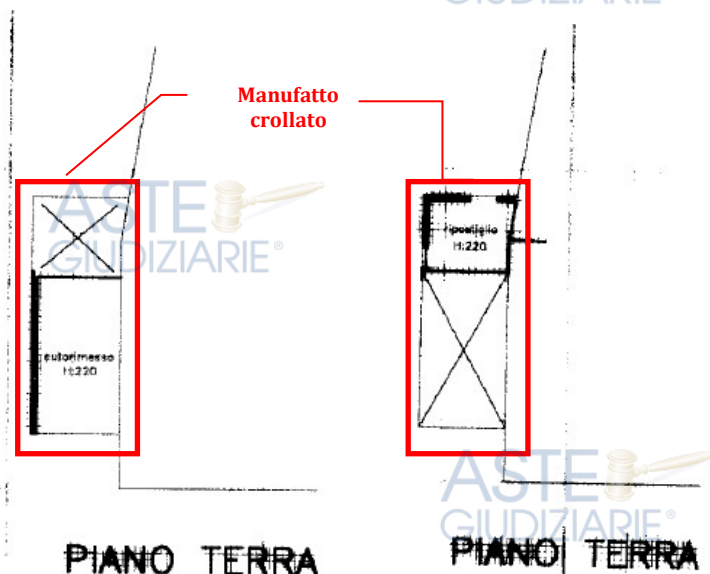
1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Descrizione

Come già riportato nell'estratto dell'Atto di Pignoramento a firma dell'Avv. Malizia, i beni oggetto di stima consistono in un appartamento posto al piano primo di una palazzina con altro appartamento al piano terra, a confine con altro immobile di proprietà di terzi, il tutto posto all'interno della frazione di Costano, Comune di Bastia Umbra (PG) alla Via Santa Lucia n. 11.

Anticipando quanto verrà meglio riferito nel seguito, in proprietà degli esecutati e oggetto di pignoramento, vi sarebbero anche un locale ad uso ripostiglio (graffato con l'appartamento) e un locale ad uso autorimessa (Foglio 24 Particella 28 Subalterno 6), costruiti un tempo in adiacenza al fabbricato di maggior consistenza con all'interno del quale è posto l'appartamento in oggetto, entrambi con accesso dalla corte pertinenziale.

Durante il sopralluogo effettuato si è tuttavia riscontrato come questi due locali posti al piano terra (ripostiglio e autorimessa) in realtà non siano più presenti in quanto crollati nel corso del tempo, circostanza riferita e confermata dagli esecutati.



Al momento dell'accesso sul posto, era visibile solo una traccia della presenza del manufatto a confine con la muratura del limitrofo stabile.



Riprendendo la descrizione del fabbricato di maggior consistenza all'interno del quale è posto l'appartamento in oggetto, si può riferire come questo sia stato edificato indicativamente prima degli anni '60; si eleva per complessivi 3 piani fuori terra oltre solaio di copertura con un sottotetto intercluso e non accessibile.

Strutturalmente il fabbricato sembrerebbe realizzato in muratura ordinaria di pietrame con ricorsi di mattoni con solai di interpiano in latero-cemento e manto di copertura in laterizio. Esternamente sono presenti alcune porzioni di pareti perimetrali finite ad intonaco ed altre con muratura lasciata a vista: in epoche recenti sono state applicate esternamente lastre di isolante termico non rifinito.

Dalla pubblica Via Santa Lucia, attraverso portoncino in legno, si entra all'interno del vano scala che porta, oltre che all'appartamento in stima, anche all'appartamento del piano terra. Salita una piccola rampa di scale si incontra una porta in legno di accesso proprio all'appartamento del piano primo, composto da piccolo ingresso, unico ambiente adibito a soggiorno/pranzo, piccola cucina (ricavata nell'ambiente in origine adibito a wc), ripostiglio, bagno (ricavato in uno dei locali adibiti in origine a camera), saliti alcuni scalini interni si incontra un piccolo corridoio e le due camere.

Completa la proprietà un terrazzo dal quale si accede in via esclusiva dalla porta-finestra del soggiorno che, tuttavia, come verrà meglio riferito nei successivi paragrafi, sembrerebbe non essere di esclusiva proprietà dell'appartamento in stima ma comune con il sottostante appartamento, ove è stato realizzato anche un precario box di protezione della caldaia non autorizzato.

L'altezza interna dei locali, varia da 2,70ml a 2,85ml circa per i vani principali e da 2,15ml a 2,40ml circa per il piccolo vano adibito al momento a cucina (con solaio inclinato a travicelli

di legno e pianelle).

Quanto alle finiture interne, le pareti interne risultano in gran parte intonacate e tinteggiate con alcune porzioni di murature perimetrali rivestite internamente con materiali isolanti così come alcune zone dei soffitti; i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica. Le finestre sono in legno e in alluminio con vetri termici; gli oscuranti, ove presenti, sono del tipo a persiana in legno.

Le porte interne sono tutte in legno.

L'abitazione risulta dotata dei seguenti impianti:

- Idrico: sembrerebbero presenti dorsali principali realizzate con condutture incassate sottotraccia, eroganti acqua fredda e calda che potrà essere prodotta una volta installata una nuova caldaia (non presente);
- Elettrico: è provvisto di conduttori incassati sottotraccia;
- Termico: sistema di riscaldamento di tipo autonomo, con circolazione di acqua calda che potrà essere prodotta da una caldaia alimentata a metano (non presente) e terminali del tipo radiatori in alluminio (è presente, al momento del sopralluogo, una stufa a pellet di proprietà tuttavia degli esecutari e pertanto non oggetto di vendita).
- Condizionamento: assente.

Complessivamente le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono apparse mediocri, in particolare è stata riscontrata la presenza di numerose tracce di infiltrazione di acqua provenienti dalla copertura (anche in alcune pareti perimetrali) con conseguenti evidenti tracce di muffa e distacchi di intonaco interno.

Anche da un punto di vista generale, il fabbricato che accoglie l'appartamento in stima, è sembrato in un generale stato manutentivo mediocre anche nelle componenti esterne e comuni.

Nulla invece si può riferire in merito al ripostiglio ed autorimessa in carico agli esecutari e oggetto di pignoramento in quanto crollati e non più presenti.

Dalle informazioni assunte il condominio non risulta costituito e conseguentemente le spese di gestione e comuni dovranno essere ripartite in via bonaria tra tutti i proprietari del fabbricato.

Riguardo alle consistenze si è fatto generalmente riferimento alla superficie convenzionale calcolata con i criteri da adottare a seguito della abrogazione del 20/01/2011 della norma UNI 10750:2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011.

Per il computo della superficie commerciale degli immobili, siano essi ad uso commerciale, direzionale od industriale, si considerano:

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

Devono inoltre essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25 % dei balconi e terrazze scoperte;
- 30 % dei balconi e terrazze coperte e chiuse su tre lati, delle soffitte, nonché dei patii e porticati;
- 50 % dei fondi;
- 40 % del garage.

Per determinare la complessiva superficie convenzionale, dovranno essere sommati i contributi delle superfici "omogeneizzate" delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc) e verande, portici e di tettoie.

In ragione di ciò, si ha:

Comune	foglio	particella	sub.	piano	superficie lorda (mq)	note	coefficiente	superficie conv. (mq)
Bastia Umbra	24	24	2	T	7,00	ripostiglio (crollato e rimosso)	0,00	0,00
		28	8					
Bastia Umbra	24	24	2	1	99,00	appartamento	1,00	99,00
		28	8					
Bastia Umbra	24	28	6	T	12,00	garage (crollato e rimosso)	0,00	0,00
Tot Sup. Conv.								99,00

E così per una complessiva superficie convenzionale approssimata per i beni oggetto di esecuzione pari a 99 mq.

In via prudenziale non si sono considerate le superfici degli accessori crollati in quanto non si

Identificazione Catastale

I beni pignorati risultano catastalmente intestati a RATTO Francesco (quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con Conte Caterina), [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno in regime di comunione dei beni e così censiti:

al Catasto fabbricati di Bastia Umbra (PG):

foglio 24 particella 24 sub 2 – particella 28 sub 8 (graffate); p. T-1, cat. A/3, cl. 4, di vani 6,5, rendita di Euro 520,33 posto in Fraz. Costano Vocabolo Santa Lucia n. 11;

foglio 24 particella 28 sub 6; p. T, cat. C/6, cl. 2, mq. 12, rendita di Euro 26,65 posto in Fraz. Costano Vocabolo Santa Lucia n. 11.

al Catasto terreni di Bastia Umbra (PG):

foglio 24 particella 24, ente urbano, 360mq (area di sedime particella 24 sub 2 – particella 28 sub 8 (graffate) e corte)

foglio 24 particella 28, ente urbano, 140mq (area di sedime particella 24 sub 2 – particella 28 sub 8 (graffate) e particella 28 sub 6)

Oltre diritti pro-quota su beni comuni (compresa terrazza del piano primo).

In relazione alla comproprietà del succitato terrazzo del piano primo preme evidenziare come di tale circostanza sia stata evidenza anche all'interno dell'elaborato peritale redatto in ambito di esecuzione immobiliare n. 79/2007 R.G.E. del Tribunale di Perugia (avente per oggetto tra le altre anche l'appartamento al piano terra del medesimo stabile all'interno del quale l'appartamento oggetto di esecuzione è posto) e conseguentemente anche nei successivi Avvisi di Vendita reperiti, all'interno dei quali si parla di "...terrazzo sovrastante in comproprietà...".

Inoltre tale terrazzo risulta presente anche nella relativa planimetria catastale dell'appartamento del piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Bastia Umbra al foglio 24 particella 24 sub 1:

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Perugia	Dichiarazione protocollo n. PG0335547 del 06/10/2008	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Bastia Umbra Via Santa Lucia civ. 11	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 24 Particella: 24 Subalterno: 1	Compilata da: Rosario Bruno Iscritto all'albo: Geometri Prov. Perugia N. 464

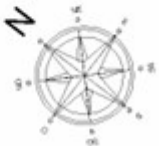


OMISSIS



TERRAZZO

PIANO PRIMO



Cassio dei Fabbricati - Situazione al 13/12/2024 - Comune di BASTIA UMBRA(A710) - < Foglio 24 - Particella 28 - Subalterno 7 > - Ulu graffina
VIA SANTA LUCIA n. 11 Piano 1-3

Ultima planimetria in atti
Data: 13/12/2024 - n. T204702 - Richiedente: BRBPTR77C06G478S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Si precisa che le intestazioni catastali attuali per i beni oggetto di pignoramento risultano non corrette e pertanto dovranno essere aggiornate e rettifiche a cura e spese del futuro acquirente.

2. VERIFICA TITOLO DI PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Si riporta quanto emerso da un attento esame degli atti di causa ed a seguito delle indagini effettuate presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – sede di Perugia.

I beni in stima attualmente risultano in carico ai signori [REDACTED] nato a San Giorgio a Cremano (NA) il 22/09/1969 e [REDACTED] nata a Bastia Umbra (PG) il 17/04/1973 ciascuno per 1/2 della piena proprietà e insieme per l'intero a seguito di:

- Decreto di Trasferimento Immobili emesso da Tribunale di Perugia in data 18/10/2007 rep. 429/2007, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 19/10/2007 al n. 19471 di formalità; favore: [REDACTED] nata a Bastia Umbra (PG) il 17/04/1973, per 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; contro: Ratto Francesco nato a Frignano (CE) il 01/01/1973, per 1/2 della piena proprietà;

- Atto notarile pubblico di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso a rogito Dott. Biavati Mario, Notaio in Bastia Umbra (PG), del 14/06/2007 rep. 16918/9412, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 14/07/2007 al n. 13503 di formalità; favore: [REDACTED] nato a San Giorgio a Cremano (NA) il 22/09/1969 e [REDACTED] nata a Bastia Umbra (PG) il 17/04/1973, per 1/4 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni; contro: Conte Caterina nata a Villa di Briano (CE) il 01/01/1973, per 2/4 della piena proprietà.

In precedenza di proprietà di Ratto Francesco nato a Frignano (CE) il 01/01/1973 e Conte Caterina nata a Villa di Briano (CE) il 01/01/1973, per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni e per essere ad essi pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pettinacci Paolo Maria, Notaio in Assisi (PG), del 12/10/2000 rep. 173226, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 11/11/2000 al n. 16845 di formalità e successiva Convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito Dott. Alberti Francesco, Notaio

in Perugia, del 22/02/2001 rep. 5696, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 03/03/2001 al n. 3698 di formalità.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'abitazione al momento sia utilizzata dal sig. [REDACTED] e da parente stretto degli esecutati (figlio).

Lo scrivente inoltre ha provveduto a richiedere al competente Ufficio Anagrafico del Comune di Bastia Umbra (PG) certificato anagrafico degli esecutati che si allega alla presente relazione.

Dalle indagini svolte presso gli Uffici Territoriali di Perugia dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 12/11/2024, non risultano contratti di locazione e/o comodato relativi all'immobile oggetto dell'esecuzione (si allega ispezione presso A.d.E.).

Dalle indagini condotte inoltre si riferisce come il condominio non risulta costituito e pertanto le spese comuni vengono ripartite in via bonaria tra tutti i comproprietari.

3. RILIEVO DEI CARICHI PENDENTI

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione ed all'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (in allegato) lo scrivente riferisce che a carico dei beni oggetto di pignoramento, alla data del 13/12/2024, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli oltre quelle indicate nella certificazione notarile in atti del 07/08/2024 e cioè:

- **Ipoteca Volontaria n. 10435 del 23/11/2007** favore: BANCA DI PERUGIA – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Perugia (PG), (domicilio ipotecario eletto: Perugia – Ponte San Giovanni – Via Cistellini N. 3) e contro: [REDACTED] nato a San Giorgio a Cremano (NA) il 22/09/1969 e [REDACTED] nata a Bastia Umbra (PG) il 17/04/1973; per Euro 166.000,00 di cui 83.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Biavati Mario, Notaio in Bastia Umbra (PG), in data 21/11/2007 rep. 17925/10158.

- **Pignoramento Immobiliare n. 16621 del 02/08/2024** favore: BCC NPLS 2018-2 SRL, con sede in Conegliano (TV), (Richiedente: Europa C.S. SRL per Studio Legale Malizia & Ass. – Roma - Via V. Veneto N°108) e contro: [REDACTED] nato a San Giorgio a Cremano (NA) il 22/09/1969 e [REDACTED] nata a Bastia Umbra (PG) il 17/04/1973,

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Perugia (PG), in data 17/07/2024 rep. 1825.

4. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle verifiche condotte dallo scrivente presso il competente Ufficio Urbanistico del Comune di Bastia Umbra (PG), si riferisce come l'immobile di maggior consistenza all'interno del quale è sita l'unità in stima veniva edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 per poi essere interessato da:

- CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA per opere ad uso residenziale (ai sensi della L. 28/02/1985 n. 45) n. 888 del 27/05/1992 intestato a Cistellini Leonello con cui veniva rilasciata SANATORIA delle opere abusivamente realizzate come da relazione tecnica allegata.

Per l'immobile in oggetto non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.

A seguito del sopralluogo effettuato presso i luoghi di causa si è potuto riscontrare come

Vi siano difformità rispetto le planimetrie catastali e le planimetrie allegate al citato condono edilizio del 1992 ed in particolare le più importanti sono:

1. Eliminazione divisorio zona giorno (tra soggiorno e cucina – rif. Plan. Catastale)
2. Eliminazione wc in prossimità delle scale e realizzazione ripostiglio con accesso dal soggiorno con contestuale chiusura divisorio nel lato camera
3. Trasformazione di una camera in bagno
4. Trasformazione locale wc in cucina
5. Spostamento porta di accesso al locale realizzato sul terrazzo esterno (wc – rif. Plan. Catastale)
6. Locale in origine wc e utilizzato come cucina su terrazzo esterno differente per dimensione e aperture rispetto quanto presente nelle planimetrie catastali e progetti allegati al condono edilizio del 1992
7. Tettoia in legno a protezione della portafinestra di accesso al terrazzo
8. Presenza di box caldaia su terrazzo esterno

Per quanto concerne le difformità elencate dal n. 1 al n. 4 queste potranno essere regolarizzate sia da un punto di vista urbanistico ai sensi della L.R. 1-2015 e s.i.m. che successivamente da un punto di vista catastale mediante documento docfa di aggiornamento che dovranno essere effettuati a cura e spese del futuro acquirente.

Per quanto riguarda invece le difformità di cui ai numeri dal n. 5 al n. 8, interessando direttamente il terrazzo in comproprietà di cui si è dato conto e non avendone quindi la titolarità completa, si deve in via prudenziale prevederne la completa rimessa in pristino così da riportare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato.

Per determinare in modo specifico i costi che dovranno essere sostenuti per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, lo scrivente ha fatto riferimento, oltre che all'esperienza maturata in analoghi lavori, alle indicazioni normative e linee guida attualmente disponibili ed in particolare (si riporta di seguito il dettaglio dei costi come sopra dedotti e stimati):

TRIBUNALE DI PERUGIA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 196-2024		
RIEPILOGO VALORI DI STIMA E DI DETTAGLIO REGOLARIZZAZIONI		
<i>spesa</i>	<i>importo</i>	<i>note</i>
Opere rimessa in pristino (Iva compresa)	15.000,00 €	stimati a corpo
Parcella professionale regolarizzazione urbanistica e catastale	3.000,00 €	stimati a corpo
Iva e C.P. su Spese Tecniche	800,00 €	stimati a corpo
Diritti e oblazioni Verso Enti	1.200,00 €	stimati a corpo
TOTALE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE E RIPRISTINI STIMATE E APPROSSIMATE	20.000,00 €	

Si precisa che i costi che resteranno a carico dell'acquirente appena esplicitati devono essere comunque considerati come onnicomprensivi e non potranno essere rideterminati e/o diminuiti e/o aumentati laddove gli effettivi esborsi dovessero essere differenti rispetto quanto determinato nel presente elaborato in quanto trattasi solo ed esclusivamente di stime che, sebbene determinate seguendo normative e linee guida di settore al momento

disponibili, potrebbero variare nel corso del tempo e in base alla scelta del tecnico preposto alla loro redazione, nonché al possibile variare dei diritti e oblazioni verso Enti.

Il terreno ove edificato il fabbricato all'interno del quale è posto l'appartamento in stima risulta classificato dal vigente PRG del Comune di Bastia Umbra come B2 – zona di completamento:



5. STUDIO E FORMAZIONE DI LOTTI

La vendita dovrà farsi in **n. 1 lotto**, concepito e formulato come nel seguito riportato.

6. PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Andremo a ricercare il più probabile valore venale di comune commercio da attribuire ai beni sopra sommariamente descritti seguendo un procedimento di *Stima Sintetica Comparativa* cioè sulla base ed in diretto riferimento a valori venali già sperimentati ed adottati in occasione di effettivi trasferimenti recentemente avvenuti nella suddetta zona di Bastia Umbra (PG) e nelle zone limitrofe.

Per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto adottare, come parametro tecnico di riferimento, la superficie convenzionale espressa in metri quadrati così da poter esprimere un giudizio di stima sulla base di riferimenti oggettivi.

A tali scopi le indagini di mercato esperite personalmente dallo scrivente sono state compiute presso qualificati Studi Notarili, Studi Tecnici nonché presso referenziate Agenzie Immobiliari operanti nella zona di Bastia Umbra (PG), specializzate in compravendita di beni aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. In esito quindi agli accertamenti eseguiti, lo scrivente ha successivamente perequato i valori riscontrati alle realtà oggetto di stima, apportando le opportune aggiunte e/o detrazioni al valore unitario, fattori questi che influenzano positivamente/negativamente il valore dei singoli beni, come ad esempio lo stato manutentivo, la comproprietà del terrazzo e l'assenza del certificato di agibilità.

Trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle superfici riportate nelle visure catastali, e solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura.

In ragione di ciò, si ha:

$$A. \quad 99 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 79.200,00 \text{ €}$$

Da cui:

$$79.200,00\text{€} - 20.000,00\text{€} = \mathbf{59.200,00\text{€}}$$

E così per un valore complessivo per la piena proprietà dei beni pignorati di € 79.200,00 (diconsi euro settantanovemiladuecento/00) a cui valore dovranno essere detratte le somme che il futuro acquirente dovrà sostenere per le regolarizzazioni e le rimesse in pristino del bene quantificate a corpo in 20.000,00€.

Il valore di stima individuato tiene ovviamente conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e del terrazzo in comproprietà.

Preme infine ricordare come i costi che resteranno a carico dell'acquirente devono essere comunque considerati come omnicomprensivi e non potranno essere rideterminati e/o diminuiti e/o aumentati laddove gli effettivi esborsi dovessero essere differenti rispetto quanto determinato nel presente elaborato in quanto trattasi solo ed esclusivamente di stime che, sebbene determinate seguendo normative e linee guida di settore al momento disponibili, potrebbero variare nel corso del tempo e in base alla scelta del tecnico preposto alla loro elaborazione, nonché al possibile variare dei diritti e oblazioni verso Enti.

7. FORMULAZIONE DEL LOTTO PER BANDO DI VENDITA

Lotto n. 1

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] e [REDACTED] su appartamento in modeste condizioni di manutenzione, posto al primo piano di un fabbricato di maggior consistenza sito in Comune di Bastia Umbra (PG), Voc. Santa Lucia n. 11, composto da piccolo ingresso, unico ambiente adibito a soggiorno/pranzo, piccola cucina (ricavata nell'ambiente in origine adibito a wc), ripostiglio, bagno (ricavato in uno dei locali adibiti in origine a camera), saliti alcuni scalini interni si incontra un piccolo corridoio e le due camere, oltre comproprietà su terrazzo posto sempre al piano primo al quale si accede dalla porta-finestra del soggiorno. Nella vendita sono incluse le aree di sedime ove un tempo presenti un ripostiglio e un garage già diruti da tempo e oggi non più presenti nemmeno i resti; il tutto così censito:

al Catasto fabbricati di Bastia Umbra (PG):

foglio 24 particella 24 sub 2 – particella 28 sub 8 (graffate); p. T-1, cat. A/3, cl. 4, di vani 6,5, rendita di Euro 520,33 posto in Fraz. Costano Vocabolo Santa Lucia n. 11;

foglio 24 particella 28 sub 6; p. T, cat. C/6, cl. 2, mq. 12, rendita di Euro 26,65 posto in Fraz. Costano Vocabolo Santa Lucia n. 11.

al Catasto terreni di Bastia Umbra (PG):

foglio 24 particella 24, ente urbano, 360mq (area di sedime particella 24 sub 2 – particella 28 sub 8 (graffate) e corte)

foglio 24 particella 28, ente urbano, 140mq (area di sedime particella 24 sub 2 – particella 28 sub 8 (graffate) e particella 28 sub 6)

Oltre diritti pro-quota su beni comuni (compresa terrazza del piano primo).

Si precisa che l'immobile presenta difformità edilizie e catastali in parte regolarizzabili e in parte da rimettere in pristino il tutto a carico del futuro acquirente.

Al prezzo base per la piena proprietà dei beni pignorati di € 79.200,00 (diconsi euro settantanovemiladuecento/00) a cui valore dovranno essere detratte le somme che il futuro acquirente dovrà sostenere per le regolarizzazioni e le rimesse in pristino del bene quantificate a corpo in 20.000,00€.

Il valore di stima individuato tiene ovviamente conto dei diritti pro-quota sui beni comuni e del terrazzo in comproprietà.

I costi che resteranno a carico dell'acquirente devono essere comunque considerati come omnicomprensivi e non potranno essere rideterminati e/o diminuiti e/o aumentati laddove

gli effettivi esborsi dovessero essere differenti rispetto quanto determinato nel presente elaborato in quanto trattasi solo ed esclusivamente di stime che, sebbene determinate seguendo normative e linee guida di settore al momento disponibili, potrebbero variare nel corso del tempo e in base alla scelta del tecnico preposto alla loro elaborazione, nonché al possibile variare dei diritti e oblazioni verso Enti.

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Sara Fioroni.

Con osservanza.

Perugia, 01/08/2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Pietro Barberini



ELENCO ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Visure Catastali aggiornate
3. Estratto di mappa catastale (VAX), planimetrie catastali
4. Visure ispettive presso Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Perugia
5. Comunicazione Agenzia delle Entrate
6. Certificati anagrafe Comune di Bastia Umbra
7. Precedenti edilizi Comune di Bastia Umbra
8. Verbale di accesso IVG
9. Convocazione delle parti inizio operazioni peritali con ricevute di avvenuta consegna e successive comunicazioni
10. Lettera di consegna dell'Elaborato Peritale ai debitori, ai creditori procedenti e a quelli intervenuti con le ricevute di avvenuta spedizione