

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA****ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2022 RIUNITA ALLA N.****115/23****PROMOSSA**

[REDACTED]

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

**- RELAZIONE DI PERIZIA -**

Con ordinanza trasmessa a mezzo pec il 07/09/2023 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Perugia Dott.ssa Fioroni Sara assegnava al sottoscritto C.T.U. Geom. Mirco Radicioni la perizia relativa all'esecuzione immobiliare sopra menzionata in **particolare della procedura esecutiva n. 115/23 promossa contro [REDACTED] riunita alla n. 104/22 promossa contro [REDACTED].**

Il sottoscritto dopo accettazione dell'incarico riceveva dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari l'incarico di rispondere al seguente quesito provveda il c.t.u.

Preliminarmente al controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 co 2 c.p.c. 498 co 2, 599 co 2.

1) Provveda l'esperto prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co 2, 599 co 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti 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;

3) provveda quindi

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

- ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante 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 eseguiti;

- ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

- ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione-, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente



(iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

- a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- d. eventuali cause in corso

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

- alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, 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;
- 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;

- 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 definitiva 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;

Il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto, dopo aver esaminato gli atti dell'esecuzione immobiliare relativi al bene pignorato aver eseguito i necessari accertamenti e rilievi ed in particolare aver confrontato i pignoramenti delle due procedure esecutiva la n. 104/22 con la n. 115/23 ha redatto la seguente relazione peritale:

**- PIGNORAMENTO -**

Fermo restando il pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 16/06/22 al n. 17684/12634 contro [REDACTED] relativo alla



procedura esecutiva n. 104/22 il pignoramento immobiliare trascritto il 07/06/23 al n. 16159/11422 per la quota di 5/6 del diritto di usufrutto contro [REDACTED] relativo alla procedura esecutiva n. 115/23 colpisce i seguenti beni immobili:

**COMUNE DI GUALDO TADINO N.C.E.U.**

**1)** Foglio 39 part.lla 285 sub. 2 Cat. A/3 abitazione civile vani 7,5 graffata alla part.lla 366;

**2)** Fog. 39 part.lla 285 sub. 1 Cat. C/6 mq. 33,00;

Dal confronto del precedente pignoramento trascritto il 16/06/22 al n. 17684/12634 i beni indicati negli stessi sono identici variando solo la titolarità del diritto, (1/1 per il Sig. [REDACTED], 5/6 quota di usufrutto per la Sig.ra [REDACTED]).

l'esame della documentazione tecnica allegata al fascicolo della procedura esecutiva n. 115/23 la stessa è risultata completa.

Pertanto sia la descrizione del bene che la relativa valutazione rimarranno quelli indicati nella relazione peritale dell'11/10/2022 andando ad aggiornare nella presente relazione i relativi gravami e quanto altro necessario.

In considerazione dello stato dei luoghi e delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento si ritiene opportuno predisporre la vendita in un unico lotto.

**In considerazione dell'enunciato pignoramento trascritto il 07/06/23 al n. 16159/11422 per la quota di 5/6 del diritto di usufrutto contro [REDACTED] Bazzucchi Fidalma, ne consegue che il precedente pignoramento trascritto a Perugia il 16/06/22 al n. 17684/12634 contro [REDACTED] Materazzi**



**Angelo per la quota dell'intero (sempre sugli stessi immobili) dovrebbe essere così rettificato (salvo verifica da parte del creditore procedente):**

**- 1/6 di proprietà a carico di Materazzi Angelo;**

**- 5/6 di nuda proprietà a carico di Materazzi Angelo;**

**2) Accertamento della proprietà degli immobili al momento del pignoramento;**

Come indicato nella relazione notarile ipocatastale storico ventennale allegata al fascicolo della procedura esecutiva n. 104/22 e n. 115/23 la proprietà oggetto di pignoramento è pervenuta:

**all'esecutato** [redacted] per la quota di 5/6 di nuda proprietà e 1/6 di piena proprietà per atto di compravendita del 25/02/08 rep. N. 68968/20719 notaio Fabi Antonio trascritto il 11/03/08 al n. 7923/4359 dal Sig. [redacted]. (sull'immobile di cui sopra grava l'usufrutto a favore della Sig.ra [redacted] in ragione di 5/6)

**all'esecutata Sig.ra** [redacted] in ragione di 2/12 di usufrutto per successione, in morte di [redacted], nato a [redacted] deceduto il 28/08/75, dichiarazione di successione registrata il 26/09/77 al n. 50/193 trascritta il 29/09/77 ai n. 14615/11222;

per 1/2 di piena proprietà per atto di acquisto del Notaio Enzo Sergiacomi da Casiglia Paolo in data 16/04/1970 trascritto il 11/05/70 ai n. 5596/4004;

con atto del 04/03/96 Notaio Enzo Sergiacomi trascritto il 18/03/96 ai n. 5567/3914 [redacted] ha donato 1/2 della nuda proprietà ai figli [redacted] e [redacted] in ragione di 1/4 ciascuno riservandosi l'usufrutto.



#### 4) Descrizione analitica dei beni.

Si ripropone la descrizione del bene indicato nella procedura esecutiva n. 104/22.

Il bene immobile oggetto di pignoramento è rappresentato da un appartamento ad uso civile abitazione con piccola rata di terreno ad uso ortivo, sito in Comune di Gualdo Tadino Via Giordano Bruno n. 7.

L'appartamento fa parte di un complesso immobiliare a schiera costituito da un totale di n. 4 unità immobiliari che si sviluppano in un piano interrato, piano rialzato, piano primo e sottotetto, la struttura portante è realizzata a setti in c.a. solai di piano in latero cemento, tetto del tipo a capanna ordito con travi in ferro, lamiera con soprastante soletta in cls e manto di copertura in tegole.

Tutto il complesso è stato oggetto di lavori di miglioramento e adeguamento sismico per interventi post terremoto, le tamponature sono del tipo a cassetta in laterizio intonacate e tinteggiate.

L'appartamento in esame si trova posizionato all'inizio della struttura a schiera e si sviluppa in un piano interrato di circa mq. 80,00 suddiviso in due vani, cucina e bagno, un piano rialzato di circa mq. 74,00 che comprende ingresso soggiorno, cucina e tinello, piccolo bagno di servizio, portico di ingresso e un balcone, scale interne di accesso al piano interrato e piano primo, piano primo di circa mq. 85,00 suddiviso in tre camere con balcone, bagno scala interna di accesso al piano sottotetto di circa mq. 97,00 che comprende un unico locale.

Le scale interne di accesso al piano interrato sono rivestite in mattonelle di



monocottura, quelle al piano primo in granito e quelle al piano sottotetto in legno con struttura a semi-chiocciola in ferro.

Tutti i pavimenti ad eccezione del piano interrato e piano sottotetto sono in gres porcellanato gli altri sono in monocottura, il bagno è rivestito per l'intero perimetro con mattonelle in ceramica, e comprende w.c, vasca con doccia, lavabo e bidet, quello al piano interrato è con lavabo, w.c. e bidet.

Le porte interne sono in legno tamburato, la porta di accesso al garage è con porta basculante in lamiera dotata di porta per ingresso pedonale.

Gli infissi delle finestre sono in alluminio con vetro camera, e dotate di oscuramenti del tipo a persiana in alluminio.

I balconi e portico della superficie complessiva di circa mq. 30,00 sono pavimentati con mattonelle in gres e dotate di ringhiera a parapetto in ferro.

Tutti i vani sono provvisti di impianto di illuminazione elettrico ed industriale, vi è l'impianto della tv, telefonico, citofonico, quello di riscaldamento è del tipo a termosifone con corpi radianti ad elementi in alluminio e caldaia a metano.

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato e dalla madre è da considerarsi in buono stato di manutenzione e conservazione anche a seguito dei lavori di completa ristrutturazione eseguiti e seguito della ricostruzione post-sisma.

A poca distanza dall'immobile sopra descritto confinante con la via comunale vi è una piccola rata di terreno di forma rettangolare Foglio 39 part.lla 366 della superficie catastale di mq. 200,00 adibita a orto.

#### **4) Verifica della regolarità urbanistica dell'immobile.**



Dalla consultazione degli archivi urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino l'Immobile di cui si parla è stato oggetto del rilascio dei seguenti titoli:

Concessione edilizia n. 199 del 29/05/68, c.e. 394/02 del 12/10/02, permesso di costruire in variante n. 204/05 del 31/05/05 tutti relativi ai lavori legge 30/98 ricostruzione post terremoto.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con il progetto relativo all'ultimo titolo assentito si sono riscontrate le seguenti difformità:

- L'altezza esterna del fabbricato misurata dal piano di campagna al sottogronda risulta variabile da ml. 8,13 a ml. 8,27 contro ml. 8,00 indicati nel progetto, tale variazione è da imputarsi probabilmente alla diversa sistemazione del terreno adiacente al fabbricato inoltre la prima altezza di ml. 8,13 rientra entro le tolleranze del 2% indicate nel D.P.R. 380 del 6/06/01 art. 34/bis;
- Diversa altezza del piano secondo indicata in ml. 3,00 nel progetto e rilevata in ml. 2,90;
- Diversa altezza del colmo al piano sottotetto indicata ml. 2,13 e rilevata in ml. 2,23;

La diversa altezza è dovuta all'imposta del solaio del piano secondo di ml. 2,90 anziché ml. 3.00 con conseguente aumento dell'altezza del colmo del sottotetto.

- Realizzazione di un bagnetto di servizio al piano interrato;
- Realizzazione di una cucina al piano interrato;
- Mancanza del fondello divisorio tra cucina e tinello;



L'attuale planimetria catastale non corrisponde con l'attuale divisione interna non essendo stata aggiornata dopo i lavori di miglioramento e adeguamento sismico del fabbricato.

L'appartamento è privo del certificato di abitabilità,

### **5) Individuazione catastale dei beni pignorati.**

Dall'aggiornamento delle visure catastali eseguite presso l'U.T.E. di Perugia i beni immobili di cui si parla per la loro reale consistenza risultano così censiti:

#### **N.C.E.U.**

Foglio 39 part.IIa 285 sub. 1 cat. C/6 Classe 3 mq. 33,00 R.C. €. 59,65;

Foglio 39 part.IIa 285 sub. 2 cat. A/3 Classe 4 vani 7,5 R.C. €. 522,91

Graffata alla part.IIa 366;

Intestati a :

- [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] diritto di usufrutto per 5/6;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] diritto di proprietà per 1/6;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] diritto di nuda proprietà per 5/6;

Le volture catastali risultano aggiornate.

#### **N.C.T.**

Foglio 39 part.IIa 366 mq. 200,00 seminativo arborato CL. 3 R.D. €. 0,41

R.A. €. 0,77.

Intestati a :



- [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] diritto di usufrutto per 5/6;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] diritto di proprietà per 1/6;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] diritto di nuda proprietà per 5/6;

Le volture catastali risultano aggiornate.

#### **6) coerenze**

I beni immobili oggetto di pignoramento confinano con: Via Comunale, parti comuni, beni [REDACTED] s.a.

#### **7) Eventuale presenza di gravami che ostacolano l'immediato utilizzo dei beni pignorati;**

Per quanto potuto accertare non sussistono impedimenti all'immediato utilizzo del bene, attualmente l'immobile è occupato dall'esecutato [REDACTED] e dalla madre.

#### **8) Aggiornamenti ipotecari relativi ai beni pignorati.**

Dall'esame della relazione notarile allegata alla procedura esecutiva ed ai relativi aggiornamenti a tutto il 30/10/2023 i beni di cui trattasi risultano così gravati:

#### **per la procedura esecutiva n. 104/22**

- Ipoteca n. 11778/1563 del 22/04/22 in rinnovazione dell'iscrizione n. 12836/2665 del 24/05/02 di €. 181.000,00 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 20/05/02 notaio Fabi Antonio repertorio n. 33822 a favore della [REDACTED]



- [REDACTED];
- ipoteca volontaria di di €. 132.000,00 iscritta il 12/01/2007 al n. 1307/286 per concessione a garanzia di mutuo del 9/01/07 notaio Fabi Antonio repertorio n. 64888 a f [REDACTED]  
[REDACTED];
  - Ipoteca legale di €. 19.281,74 iscritta il 12/11/2007 al n. 37521/10078 a favore di [REDACTED]
  - Trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 16/06/22 al n. 17684/12634 a favore della [REDACTED]

**per la procedura esecutiva n. 115/23**

- ipoteca volontaria di di €. 132.000,00 iscritta il 12/01/2007 al n. 1307/286 per concessione a garanzia di mutuo del 9/01/07 notaio Fabi Antonio repertorio n. 64888 a favore della [REDACTED]  
[REDACTED]
- Ipoteca n. 11778/1563 del 22/04/22 in rinnovazione dell'iscrizione n. 12836/2665 del 24/05/02 di €. 181.000,00 nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 20/05/02 notaio Fabi Antonio repertorio n. 33822 a favore della [REDACTED]  
[REDACTED]
- Trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 16/06/22 al n. 17684/12634 a favore della [REDACTED]
- Trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto alla



Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 07/06/23 al n. 16159/11422 a favore della [REDACTED]

### 9) Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio

Al ventennio la proprietà era la seguente:

**Per il Sig.** [REDACTED]

Da [REDACTED] nato a [REDACTED] per averlo ricevuto da:  
in successione in morte di [REDACTED] nato [REDACTED]  
successione registrata il 26/09/77 rep. n. 50/193 Ufficio del Registro di Gualdo Tadino, trascritta il 29/09/77 ai n. 14615/11222,  
per atto di donazione accettata del 4/3/96 rep. N. 112564 notaio Sergiacomi Enzo trascritta il 18/03/96 ai n. 5567/3914 da [REDACTED];  
per atto di cessione diritti a titolo oneroso del 04/03/96 rep. n. 112564 trascritto il 18/03/96 ai n. 5568/3915 da [REDACTED];

**Per la Sig.ra** [REDACTED]

in ragione di 2/12 di usufrutto per successione, in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto il 28/08/75, dichiarazione di successione registrata il 26/09/77 al n. 50/193 trascritta il 29/09/77 ai n. 14615/11222;  
per ½ di piena proprietà per atto di acquisto del Notaio Enzo Sergiacomi da Casiglia Paolo in data 16/04/1970 trascritto il 11/05/70 ai n. 5596/4004;  
con atto del 04/03/96 Notaio Enzo Sergiacomi trascritto il 18/03/96 ai n. 5567/3914 [REDACTED] ha donato ½ della nuda proprietà ai figli [REDACTED] e [REDACTED] in ragione di ¼ ciascuno riservandosi l'usufrutto.



## 10) Valutazione

Come detto in epigrafe essendo gli immobili gli stessi di cui alla procedura esecutiva n. 104/22 non vi saranno variazioni in merito alla loro valutazione e inserimento nel relativo bando di vendita.

Al fine della valutazione degli immobili oggetto di pignoramento ho ritenuto opportuno adottare eseguire la media tra i valori ottenuti con:

il metodo sintetico comparativo (parametro adottato il mq.) cioè raffrontando gli immobili in estimazione con le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di recenti compravendite e valutazioni con i valori estrapolati dal bollettino dei prezzi del Borsino Immobiliare dell'Umbria e quelli pubblicati dall'O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e da indagini eseguite presso agenzie immobiliari della zona.

Ad oggi il settore immobiliare risente ancora della crisi iniziata negli anni 2009 tale crisi anche se nel 2022 è stata segnalata una ripresa del mercato immobiliare, focalizzato soprattutto su immobili di particolare pregio, o altri da destinare a reddito.

In considerazione di tale fatto si è cercato per quanto possibile di adattare i prezzi medi a mq. desunti dalle comparazioni sopra enunciate, tenendo oltre modo conto nel prezzo medio attribuito a mq. dei seguenti parametri:

- La disponibilità dell'immobile;
- L'attuale stato di manutenzione e conservazione;
- Dell'anno di costruzione;
- Della consistenza e destinazione;



- Della regolarità edilizia;

e di ogni altro fattore che può influenzare positivamente o negativamente il valore di mercato.

Inoltre nel determinare il valore di stima si avrà riguardo dell'andamento delle aste giudiziarie svolte dal Tribunale di Perugia.

Infatti si cercherà di addivenire ad un valore di stima che si avvicini maggiormente a quello del più probabile valore di mercato, allo scopo di evitare che l'asta vada deserta sino a quando tale valore non si riduca a quello che i partecipanti ritengono reale e conveniente, oltre ad avere un valore finale di stima che solleciti la partecipazione del maggior numero degli aspiranti acquirenti, in modo tale da addivenire all'aggiudicazione sin dal primo esperimento di gara.

Il prezzo medio a mq. verrà applicato alla superficie ponderata determinata considerando il 100% della superficie calpestabile, il 100% della superficie di pareti divisorie interne, il 100% della superficie delle murature esterne sino a cm. 50 di spessore della superficie dei muri perimetrali esterni, il 35% dei terrazzi coperti, il 50% della superficie del sottotetto, il 60% del piano interrato in quanto rifinito a tutti gli effetti a civile abitazione;

Adottando i valori ottenuti con il sopra esposto criterio di stima si ha:

**Piano interrato**

$$\text{Mq. } 80,00 * 0,60 = \text{mq. } 48,00$$

**Abitazione piano rialzato**

$$\text{mq. } 74,00 * 1,00 = \text{mq. } 74,00$$

**Abitazione piano primo**



Mq. 85,00\*1.00 = mq. 85,00

### **Sottotetto**

Mq. 97,00\*50% = mq. 48,50

### **Balconi e portico**

mq. 30,00\*0.35 = mq. 10,50

### **Terreno**

Mq. 200,00\*0,10 = mq. 20,00

Sommano mq. 286,00

Mq. 286,00\*700,00 €/mq. = €. 200.200,00 che arrotondato ad €. 200.000,00 rappresenta il valore di comune commercio dell'immobile in esame, tale valore va inserito nell'elemento bando di vendita.

### **11) Ad individuare altre spese utili all'acquirente**

In considerazione delle difformità riscontrate non potendo eseguire una istruttoria completa della pratica presso il Comune di Gualdo Tadino si quantificano tra oneri e spese tecniche cautelativamente **€. 12.000,00:**

La presente relazione si compone di:

- n. 20 pagine dattiloscritte;
- aggiornamento visure ipotecarie e catastali;
- fotografie;
- bando di vendita;

Perugia li 21/09/2023

  
**Geom. Mirco Radicioni**

