



TRIBUNALE DI PERUGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 317/2024 R.G. Es. Imm.

ELABORATO PERITALE

ai sensi dell'art. 173 bis d.a. c.p.c., come modificato per effetto del D.L. 83/2015

Lotti n. 1 e 2



Giudice: **Dott. Sara Fioroni**

Creditore procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED]

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **18/11/2025**

Identificazione beni: Beni in Comune di Gualdo Tadino Frazione Cerqueto (PG) – Via E. Fermi 6-6/B-4/B

Dati Catastali: NCEU, foglio 54, p.lla 1257, sub. 8 (A2), sub. 2 (C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Dati Catastali: NCEU, foglio 54, p.lla 1257, sub. 9 (A2), sub. 4 (C6) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Esperto stimatore: **Geom. Cesare Pierotti** - Via Michelangelo, 78, Gubbio (PG)

Mail: cesare.pierotti@seistudio.it Tel.075 8089721

Custode Giudiziario: **IVG Istituto Vendite Giudiziarie Perugia** –

Via Adamo Biagini 5 – Ponte Felcino (PG)

Mail: ivgumbriaimmobili@pec.it tel: 075/5913525



SCHEMA SINTETICA E INDICE - LOTTO 1

Procedura es.imm. n. **317/2024** Promossa da: [REDACTED] contro [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Fioroni Sara

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/11/2025

Esperto stimatore: Geom. Cesare Pierotti

Diritto pignorato (pag. 9): Piena Proprietà quota 1/1

Tipologia bene pignorato (pag. 9): Appartamento in condominio non costituito, con garage di pertinenza.

Ubicazione (pag. 9): Comune di Gualdo Tadino - Frazione Cerqueto (PG) – Via E. Fermi 6-6/B

Dati catastali attuali dei beni (pag. 19): NCEU, foglio 54, p.lla 1257, sub. 8 (A2), sub. 2 (C6)

Metri quadri (pag. 9): SEL Abitazione Mq 110,84 circa; Terrazzi Mq 22 circa; Autorimessa Mq 48 circa

Stato di manutenzione (pag. 9): Scadente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 19): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag. 37): Non è stata rilevata la presenza della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Valore lordo di mercato, OMV (pag. 42): € 56.866,39

Date/valori comparabili reperiti (pag. 41): Tabelle OMI 2° semestre 2024 confrontate con valori immobiliari comparabili della stessa zona.

Valore di vendita forzata proposto (44): indicare il valore a base d'asta dei beni € 45.900,00

Valore debito: € 246.934,81 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 19): occupato da soggetti terzi alla procedura.

Titolo di occupazione (pag. 19): L'immobile non risulta occupato.

Oneri (pag. 38): al momento non esistono oneri giuridici gravanti sui beni eseguiti.

APE (pag. 19): Non provvisto di APE

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 47): vedasi cap. 17.

Lotti (pag. 47): LOTTO n.1



SCHEMA SINTETICA E INDICE - LOTTO 2

Procedura es.imm. n. **207/2024** Promossa da: [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Fioroni Sara

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/11/2025

Esperto stimatore: Geom. Cesare Pierotti

Diritto pignorato (pag. 24): Piena Proprietà quota 1/1

Tipologia bene pignorato (pag. 24): Appartamento in condominio non costituito, con garage di pertinenza.

Ubicazione (pag. 24): Comune di Gualdo Tadino-Frazione Cerqueto (PG) – Via E. Fermi 6-4/B

Dati catastali attuali dei beni (pag.34): NCEU, foglio 54, p.lla 1257, sub. 9 (A2), sub. 4 (C6)

Metri quadri (pag. 24): SEL Abitazione Mq 110,84 circa; Terrazzi Mq 22 circa; Autorimessa Mq 52 circa

Stato di manutenzione (pag.24): Scadente

Differenze rispetto al pignoramento (pag. 34): nessuno

Situazione urbanist./edilizia/catastale - irregolarità/abusi (pag.37): Non è stata rilevata la presenza della Segnalazione Certificata di Agibilità.

Valore lordo di mercato, OMV (pag.44): € 58.256,14

Date/valori comparabili reperiti (pag. 41): Tabelle OMI 2° semestre 2024 confrontate con valori immobiliari comparabili della stessa zona.

Valore di vendita forzata proposto (pag. 46): indicare il valore a base d'asta dei beni € 47.005,00

Valore debito: € 246.934,81 oltre a spese ed interessi, come da atto di pignoramento

Occupazione (pag. 34): occupato da soggetti terzi alla procedura.

Titolo di occupazione (pag. 19): L'immobile non risulta occupato.

Oneri (pag. 38): al momento non esistono oneri giuridici gravanti sui beni esecutati.

APE (pag. 34): Non provvisto di APE

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. 47): vedasi cap. 17.

Lotti (pag. 47): LOTTO n.2



SOMMARIO

SCHEMA SINTETICA E INDICE - LOTTO 1	2
SCHEMA SINTETICA E INDICE - LOTTO 2	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	6
IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE LOTTO 1	9
Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	9
Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	9
Confini N-E-S-O	9
Descrizione dettagliata dei beni	9
Certificazione energetica	19
STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE - LOTTO 1.....	19
Possesso.....	19
ASPETTI CATASTALI – LOTTO 1	19
Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	19
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	19
Giudizio di conformità catastale.....	19
IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE - LOTTO 2	24
Descrizione sintetica e ubicazione dei beni.....	24
Diritto pignorato e identificazione catastale beni.....	24
Confini N-E-S-O	24
Descrizione dettagliata dei beni	24
Certificazione energetica	34
STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE – LOTTO 2.....	34
Possesso.....	34
ASPETTI CATASTALI – LOTTO 2.....	34
Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni.....	34
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento	34
Giudizio di conformità catastale.....	34
RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA.....	37
ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI	37
Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità	37
Abusi/difformità riscontrati	37
Perimetro del “mandato”	37
ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE	38
Oneri e vincoli	38
Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 13/10/2025)	38
SUOLO DEMANIALE	41
USO CIVICO O LIVELLO	41



VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI.....	41
Metodo di valutazione	41
Stima del valore di mercato – LOTTO 1	42
Determinazione del valore a base d’asta – LOTTO 1	44
Giudizio di vendibilità’	44
Stima del valore di mercato – LOTTO 2.....	44
Determinazione del valore a base d’asta – LOTTO 2	46
Giudizio di vendibilità’ – Lotto 2	46
VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA’	47
RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO.....	47
Dati e residenza del debitore esecutato	47
Stato civile e regime patrimoniale del debitore.....	47
LOTTI	47
OSSERVAZIONI FINALI.....	47
ELENCO ALLEGATI	48



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Relazione del C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n. 207/2024 R.G.

PROMOSSA DA

- [REDACTED], 1, quale
mandatari [REDACTED], con sede legale in Verona, viale dell'Agricoltura 7, rappresentata e difesa per
delega in atti dagli Avv.ti Roberto Malizia del foro di Roma

CONTRO

[REDACTED]

Ill.mo Dott.ssa Sara Fioroni, G.I. dell'Esecuzione;

PREMESSO CHE

Il sottoscritto Geom. Cesare Pierotti, residente in Gubbio Via F. Hegel, 11, con studio in via Michelangelo, 78 – Gubbio – PG, con provvedimento all'esito dell'udienza del 03/10/2024 tenuta dalla S.V., è stata nominato Consulente Tecnico di Ufficio/Esperto stimatore, nel presente procedimento, notificato alla PEC in data 03/10/2024, unitamente al provvedimento medesimo;

- In data 09/10/2024 lo scrivente trasmetteva con le modalità telematiche l'atto di accettazione dell'incarico mediante apposito documento con il giuramento di rito, sottoscritto con firma digitale.

Il G.E. FORMULA il Quesito a cui l'Esperto dovrà rispondere:

*"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;*

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;

- *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;*

.....



Accettato l'incarico (30/01/2025) il CTU verificava la documentazione tecnica presente nel fascicolo della procedura, come previsto ai sensi dell'art. 567, co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, ritenendola completa;

Il sottoscritto Geom. Cesare Pierotti, redige la Perizia estimativa degli immobili eseguiti ai fini di una possibile vendita dei medesimi.

In data 30/01/2025 come indicato nella dichiarazione di accettazione dell'incarico, dichiarava l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 28/02/2025, notificata a mezzo PEC e tramite R.R. con A.R. alla parte [REDACTED], al custode immobiliare IVG e all'Istituto Vendite Giudiziarie Perugia Custode Immobiliare. A causa di impegni diversi da parte dell' IVG il CTU dovette riprogrammare l'inizio delle operazioni peritali in data 27/02/2025 (allegato 1.)

A seguito della accettazione della nomina, il sottoscritto in data 27/02/2025 il CTU si apprestava a richiedere i titoli abilitativi agli enti preposti per il rilascio delle autorizzazioni relativamente all'edificazione degli immobili alla stessa data reperiva la visura storica degli immobili e la planimetria catastale;

Il 27/02/2025 congiuntamente al Custode Giudiziario nella persona del Sig. Ceta Fabrizio alle ore 11:00 il sottoscritto si recava sul posto per l'inizio delle operazioni peritali, rilevando che nessuna persona in qualità di esecutato era presente all'inizio delle operazioni peritali, provvedendo comunque alla stesura di un primo verbale di sopralluogo e ad una prima individuazione degli immobili, relativamente alla sola parte esterna degli edifici. (allegato 1)

In data 02/04/2025 si richiedeva la presenza di eventuali contratti di locazione e nella stessa data riceveva la risposta da parte dell' AdE di Gualdo Tadino che non era presente all'archivio dell'anagrafe tributaria contratti di locazione per gli immobili eseguiti.

Nelle date 11/04/2025 e 12/04/2025, il sottoscritto provvedeva ad inviare a tutte le parti, la comunicazione del proseguo delle operazioni peritali, (tramite RR con AR e pec) intimando la parte debitrice di essere presente per permettere l'apertura dei locali e il regolare svolgimento delle operazioni peritali.

In data 16/04/2025, il sottoscritto provvedeva a richiedere l'intervento delle autorità giudiziarie (Polizia Locale) qualora nel giorno fissato per il proseguo delle attività peritali non fosse presente nessuno degli esecutati e provvedere quindi ad un accesso forzoso agli immobili eseguiti;

Il giorno 29/4/2025 di concerto con l'incaricato dell'IVG Sig. Ceta Fabrizio, il sottoscritto si reca presso gli immobili alle ore 09:30, alla presenza [REDACTED], svolgendo regolarmente le operazioni peritali necessarie e stilando il relativo verbale. (allegato 2)

In data 06/08/2025 il sottoscritto provvedeva ulteriormente a reperire i titoli abilitativi presso il comune di riferimento. (prot. 22876 del 06/08/2025);

Per il completamento delle operazioni in data 13/10/2025 il sottoscritto procede con la verifica di ispezioni ipotecarie e contestualmente verifica la presenza o meno di vincoli particolari relativamente agli immobili eseguiti.



IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE LOTTO 1

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Si tratta di un immobile sito in Comune di Gualdo Tadino - Frazione Cerqueto (PG) – Via E. Fermi 6-6/B.

I beni oggetti di pignoramento sono ricompresi nell'ambito di una palazzina disposta su due livelli fuori terra con n.4 unità adibite ad residenza ed altrettante unità poste al piano Primo sottostrada dove stati ricavati i garage. L'unità immobiliare in oggetto adibita ad abitazione si trova al piano 1° del compendio immobiliare definita al NCEU al Fg. 54 part. 1257 sub 8; completa il lotto una pertinenza destinata a Garage posta al piano interrato distinta al NCEU al Fg. 54 Part. 1257 sub, 2.

L'abitazione è accessibile attraverso una corte comune ed una scala esterna condominiale.

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Le unità immobiliari risultano essere in piena proprietà [REDACTED]. [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1000/1000. La proprietà risulta dai registri del catasto e dell'ufficio servizio del territorio e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale emesso dal notaio Monaco Simone con atto rep. N14269 vol. IT1842 registrato in data 28/06/2017.

I beni eseguiti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura ad eccezione delle formalità riportate in seguito nello specifico paragrafo.

Confini N-E-S-O

Il Lotto 1 identificato al NCEU con il F. 54 P. 1257 sub. 8 congiuntamente con la pertinenza posta al piano terra definita al NCEU al F. 54 P. 1246 insiste sul una corte condominiale suddivisa in più aree comuni non censibili, e si affaccia a confine: a Nord con la particella 1256 di altra proprietà, a Sud con la particella 1245 bene comune non censibile, e 1257 sub 1 vano scala e sub 9 appartamento, Est part.lla n. 1255 ad Ovest con terreni individuati con particella 1256.

Descrizione dettagliata dei beni

L'unità residenziale definita come **Lotto 1** della presente perizia si trova al piano primo del complesso condominiale composto come detto da n.4 unità residenziali con altrettanti pertinenze adibite a garage poste al piano primo sottostrada. All' appartamento si accede mediante corte comune ed una scala di esclusiva pertinenza delle due unità immobiliari oggetto di esecuzione, distinte al n. civico 6-6/B L'appartamento presenta all'ingresso una zona giorno con angolo cottura, una porta con accesso al disimpegno divide la zona giorno dalla zona notte dove sono disposte una camera da letto ed una seconda stanza che funge da studio o cameretta a seconda dell'esigenza. A nord vi è la presenza di n.1 terrazzo da cui vi si accede dalla zona giorno e l'altro a ovest da cui si accede dalla porta-finestra della camera principale. I terrazzi coprono una superficie complessiva di mq 22,30 mq circa. L'altezza utile dei vani è di 2,70 mt circa. La superficie calpestabile è di 97 mq circa. Completa il compendio Immobiliare una pertinenza posta al piano primo-sottostrada un ampia autorimessa di circa 45 mq. La struttura portante dell'edificio è costituita da un telaio in cemento armato con tamponature in laterizio con finitura del tipo a intonaco a civile con tinteggiatura in quarzo, mentre i parapetti dei terrazzi con inferriata in acciaio verniciato e colonnine in muratura di mattoncino a facciavista. Le soglie così come le copertine dei terrazzi sono in pietra mediamente



lavorato. Non sono presenti gli infissi sia esterni che interni, mentre sono presenti le tapparelle avvolgibili in pvc. Per quanto concerne le finiture l'immobile è dotato di pavimenti in ceramica fatta eccezione per il bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in monocottura di discreta qualità. L'impianto idrotermico è dotato di un generatore di calore con caldaia a metano tradizionale e impianto a radiatori in alluminio in evidente stato di abbandono. Dotato di regolare impianto elettrico, impianto citofonico e radiotelevisivo. Il compendio immobiliare dove è ricompreso l'immobile esecutato è dotato nella parte prospiciente via Enrico Fermi una zona adibita a parcheggio esclusivo a ciascuna delle unità immobiliari. Il compendio immobiliare nel suo complesso risulta in forte stato di degrado dovuto ad una mancanza di manutenzione ordinaria prolungata nel tempo. I parametri per la composizione della superficie commerciale:

Appartamento (arrotondato al mq) = 97 (100%)	97 mq
Terrazzi (arrotondato al mq) = 22 (30%)	7 mq
Autorimessa (arrotondato al mq) = 45 (35%)	16 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Abitazione	104 MQ
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Autorimessa	16 MQ

I locali si presentano in normale stato di conservazione che tuttavia necessitano di alcuni interventi di ordinaria manutenzione, come la tinteggiatura dei locali e alcuni interventi volti a ripristinare piccole parti di intonaci ammalorati.



Figura 1. Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.





Figura 2. Estratto mappa catastale. F 54 P 1257 Sub.8 – Sub 2



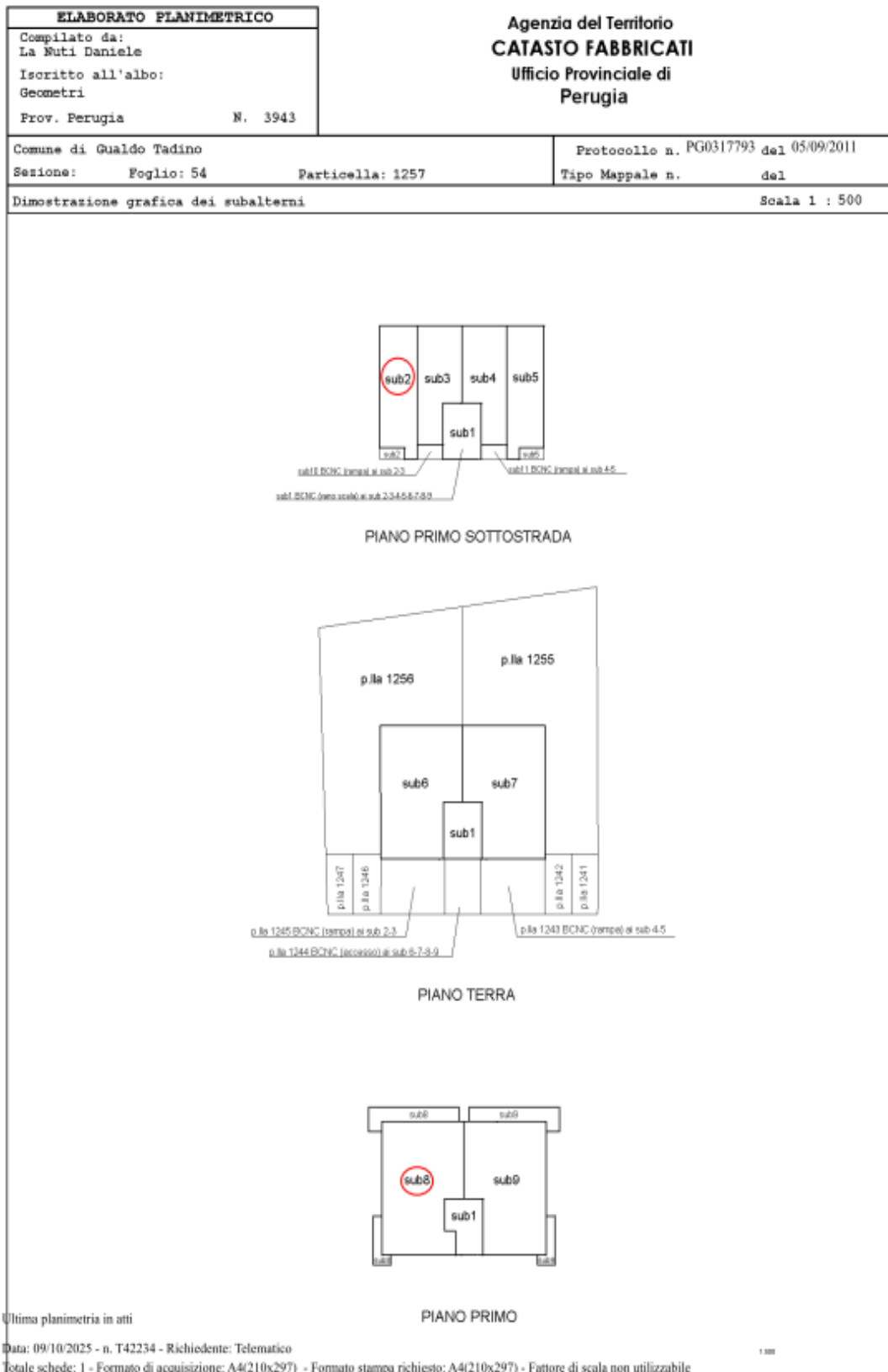
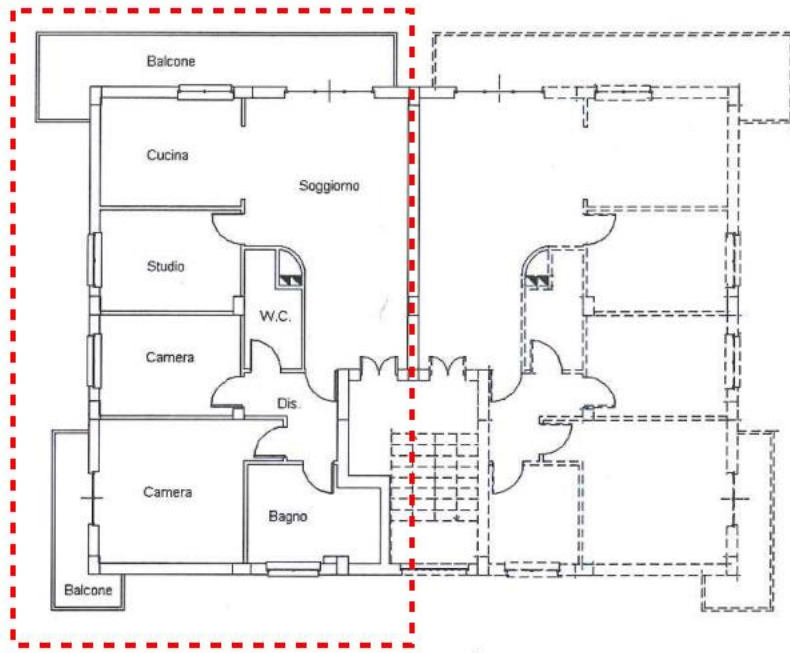


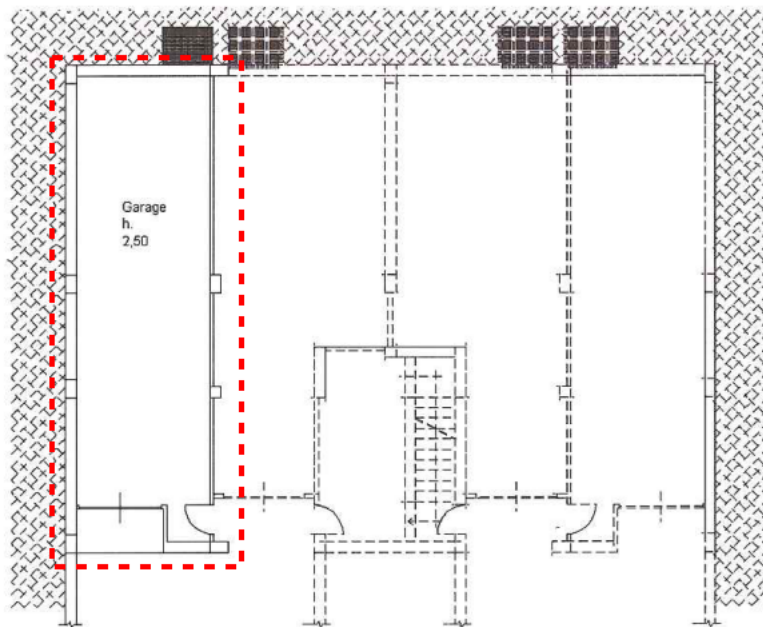
Figura 3. Elaborato planimetro F 54 P 1257 Sub.8 – Sub 2





PIANO PRIMO

Figura 4. Planimetria Appartamento F 54 P 1257 Sub.8



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Figura 5. Autorimessa F 54 P 1257 – Sub 2





Figura 6. Foto vista esterna



Figura 7. Zona Giorno





Figura 8. Bagno



Figura 9. Studio





Figura 10. Cameretta



Figura 11. Camera





Figura 12. Terrazzo Zona Giorno



Figura 13. Ingresso scala condominiale



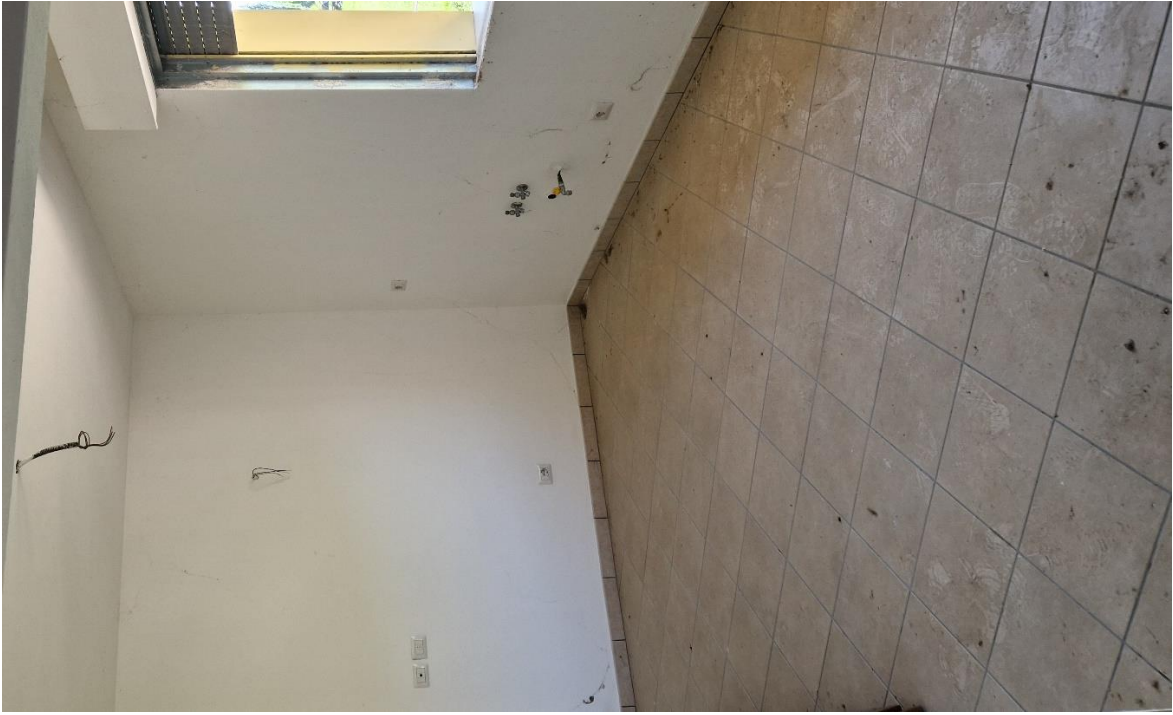


Figura 14. Cucina



Figura 15. WC



Certificazione energetica

L'immobile in oggetto risulta essere privo di attestato di prestazione energetica

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE - LOTTO 1

Possesso

Alla data attuale il lotto in questione non risulta occupato ne dalla proprietà ne da soggetti terzi.

ASPETTI CATASTALI – LOTTO 1

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In data 05/09/2011 con successivo atto di compravendita l'immobile iscritto al CT al fg. 120 particella 1257 (F/3) del comune di Gualdo Tadino viene ceduto con atto di compravendita alla [REDACTED]; Successivamente, a seguito di voltura societaria, il terreno viene acquisito dalla ditta [REDACTED] in data 20/06/2017 con voltura presso Notaio Monaco Simone con rep. N. 14269 Vol IT n.1842 Reg. il 28/06/2017 .

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Le particelle identificate nell'atto di pignoramento così come nelle note di trascrizione, risultano essere corrispondenti alle risultanze catastali definite al NCEU al Fg. 54 Part. 1257 Sub. 8 e sub. 2

Giudizio di conformità catastale

L'esperto, acquisita copia delle planimetrie catastali degli immobili, ha potuto riscontrare che non esistono difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali sia nel sub. 8 Appartamento che nel sub 2 (autorimessa); di seguito si riportano le planimetrie catastali dei subalterni 8 e 2.



Figura 16. Planimetria catastali sub 8.

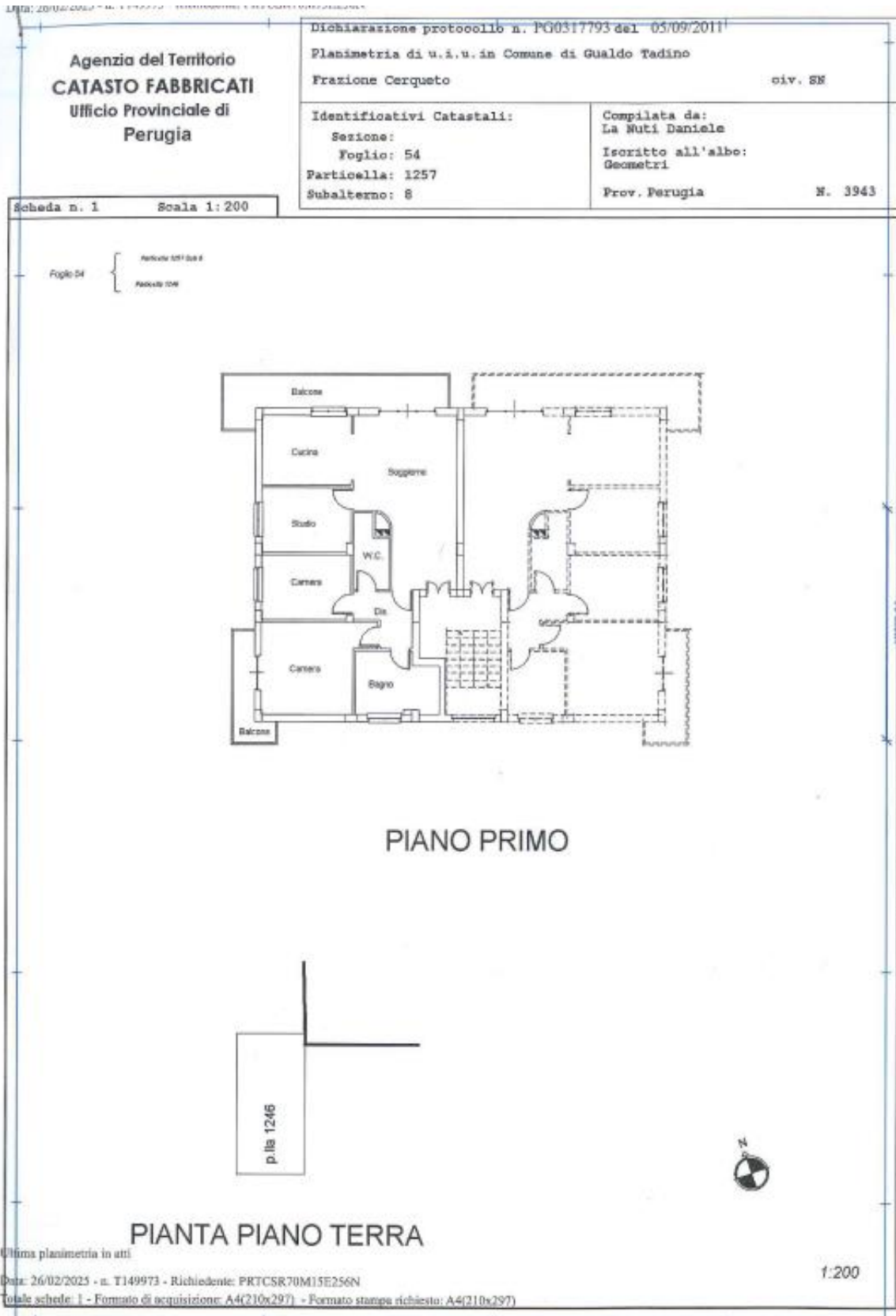


Figura17. Planimetria Catastale Sub 2.

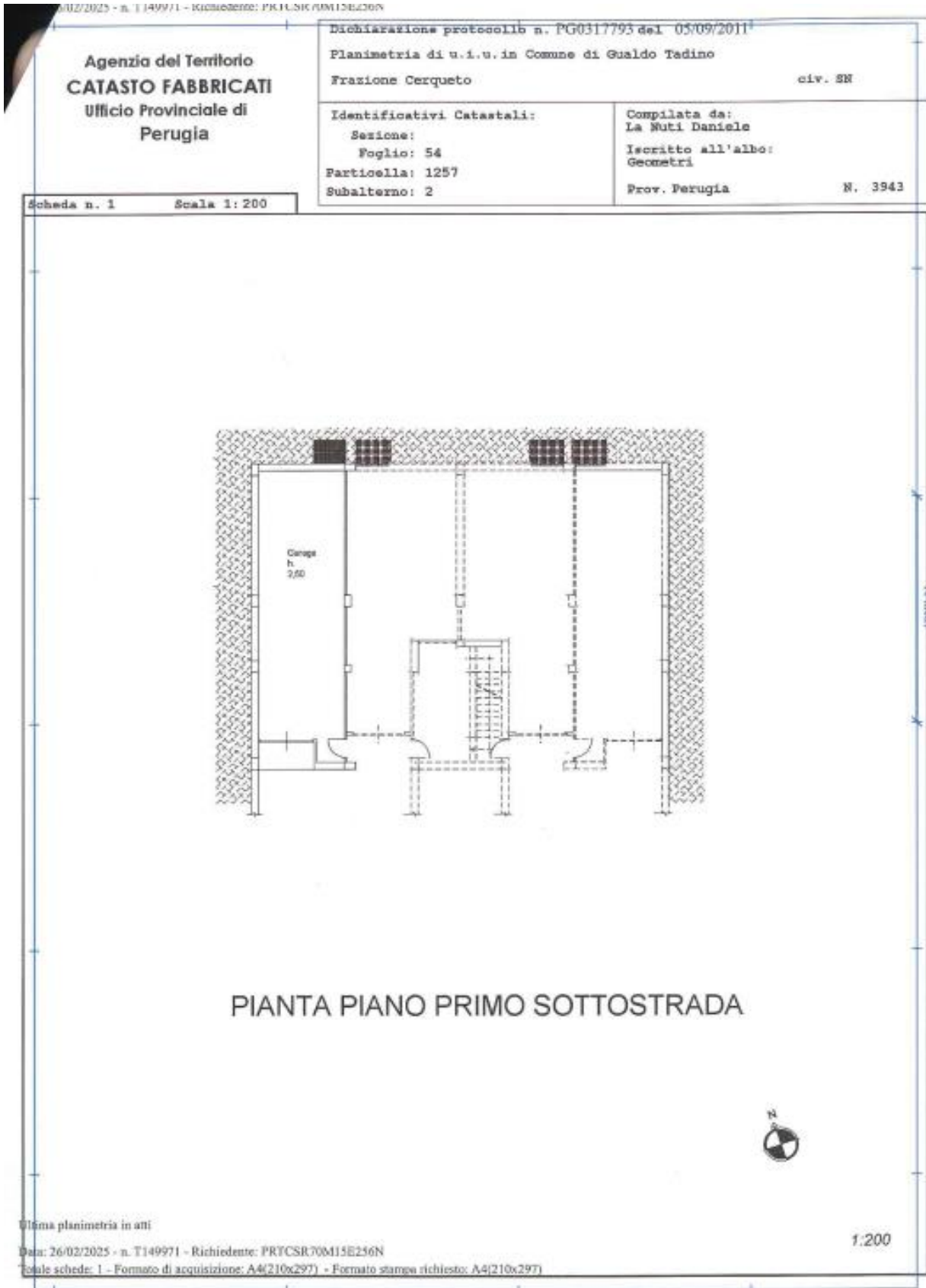
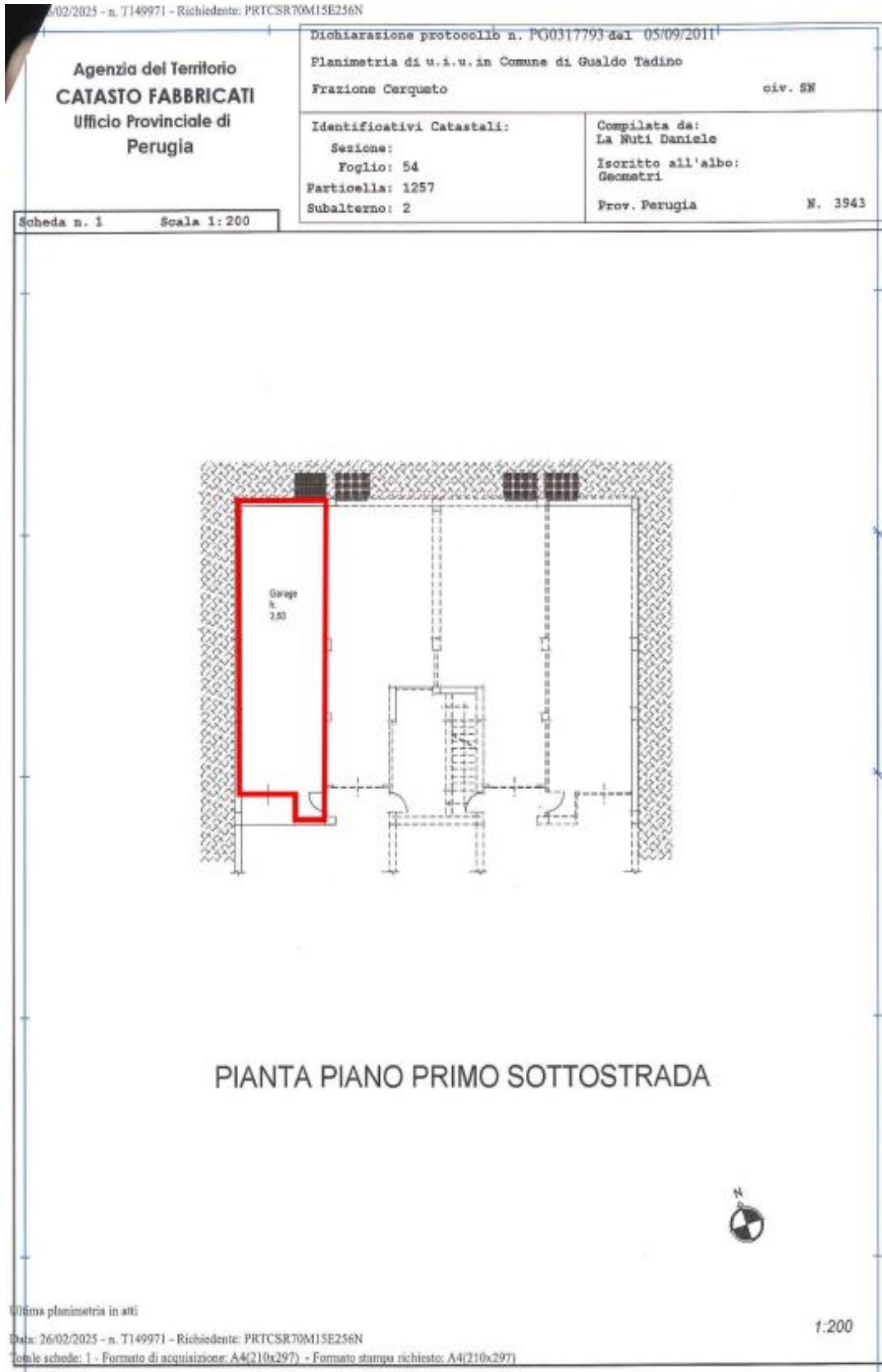


Figura 19. Sovrapposizione tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale Sub 2



IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DESCRIZIONE - LOTTO 2

Descrizione sintetica e ubicazione dei beni

Si tratta di un immobile sito in Comune di Gualdo Tadino -Frazione Cerqueto (PG) – Via E. Fermi 6-4/B I beni oggetti di pignoramento sono ricompresi nell'ambito di una palazzina disposta su due livelli fuori terra con n.4 unità adibite ad residenza ed altrettante unità poste al piano Primo sottostrada dove stati ricavati i garage. L'unità immobiliare in oggetto adibita ad abitazione si trova al piano 1° del compendio immobiliare definita al NCEU al Fg. 54 part. 1257 sub 9; completa il lotto una pertinenza destinata a Garage posta al piano interrato distinta al NCEU al Fg. 54 Part. 1257 sub, 4.

L'abitazione è accessibile attraverso una corte comune ed una scala esterna condominiale.

Diritto pignorato e identificazione catastale beni

Le unità immobiliari risultano essere in piena proprietà del [REDACTED] per i diritti di 1000/1000. La proprietà risulta dai registri del catasto e dell'ufficio servizio del territorio e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale emesso dal notaio Monaco Simone con atto rep. N14269 vol. IT1842 registrato in data 28/06/2017.

I beni eseguiti risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura ad eccezione delle formalità riportate in seguito nello specifico paragrafo.

Confini N-E-S-O

Il Lotto 2 identificato al NCEU con il F. 54 P. 1257 sub. 9 congiuntamente con la pertinenza è posta al piano primo e Sub 4 al piano primo sottostrada. Tale Sub 9-e Sub 4 insiste su una corte condominiale suddivisa in più aree comuni non censibili, e si affaccia a confine: a Nord con la particella 1255 di altra proprietà, a Sud con la particella 1243 bene comune non censibile, e 1257 sub 1 vano scala e sub 9 appartamento, Est part.lla n. 1255 ad Ovest con terreni individuati con particella 1256.

Descrizione dettagliata dei beni

L'unità residenziale definita come Lotto 2 della presente perizia si trova al piano primo del complesso condominiale composto come detto da n.4 unità residenziali con altrettanti pertinenze adibite a garage poste al piano primosottostrada. All'appartamento si accede mediante corte comune ed una scala di esclusiva pertinenza delle due unità immobiliari oggetto di esecuzione, distinte al n. civico 6-4/B L'appartamento presenta all'ingresso una zona giorno con angolo cottura, una porta con accesso al disimpegno divide la zona giorno dalla zona notte dove sono disposte una camera da letto ed una seconda stanza che funge da studio o cameretta a seconda dell'esigenza. A nord vi è la presenza di n.1 terrazzo da cui vi si accede dalla zona giorno e l'altro a ovest da cui si accede dalla porta-finestra della camera principale. I terrazzi coprono una superficie complessiva di mq 22,30 mq circa. L'altezza utile dei vani è di 2,70 mt circa. La superficie calpestabile è di 96,89. Completa il compendio Immobiliare una pertinenza posta al piano primo-sottostrada un'ampia autorimessa di circa 47,45 mq.

La struttura portante dell'edificio è costituita da un telaio in cemento armato con tamponature in laterizio con finitura del tipo a cappotto, mentre i parapetti dei terrazzi come i portici sottostanti sono realizzati con mattoncino a faccia vista e parte con inferriata in acciaio verniciato. Le soglie così come le copertine dei terrazzi sono in pietra mediamente lavorato. Infissi sono in legno con vetrocamera e le persiane in acciaio verniciato di buona



consistenza. Per quanto concerne le finiture l'immobile è dotato di pavimenti in gres fatta eccezione per il bagno che presente pavimenti e rivestimenti in monocottura di discreta qualità. L'impianto idrotermico è dotato di un generatore di calore con caldaia a metano tradizionale e impianto a radiatori in alluminio. Dotato di regolare impianto elettrico, impianto citofonico e radiotelevisivo. Il compendio immobiliare dove è ricompreso l'immobile eseguito è dotato nella parte prospiciente viale II Agosto una zona adibita a parcheggio condominiale. I parametri per la composizione della superficie commerciale:

Appartamento (arrotondato al mq) = 97 (100%)	97 mq
Terrazzi (arrotondato al mq) = 22 (30%)	07 mq
Autorimessa (arrotondato al mq) = 47 (35%)	16 mq
<hr/>	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Abitazione	104 MQ
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE Autorimessa	16 MQ
<hr/>	

I locali si presentano in uno stato di carente conservazione che ha compromesso gran parte delle finiture esterne ed interne; oltre al rifacimento dell'intonaco con relativa tinteggiatura sia dei locali interni che delle facciate esterne, si dovrà provvedere al ripristino dei terrazzi con interventi atti a ripristinare sia la struttura che la loro finitura connessa.

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale.

Figura 20. Estratto mappa catastale. F 54 P 1257 Sub.9 – Sub 4



Figura 21. Estratto mappa catastale. F 54 P 1257 Sub.9 – Sub 4



Figura 22. Elaborato planimetro F 54 P 1257 Sub.9 – Sub 4

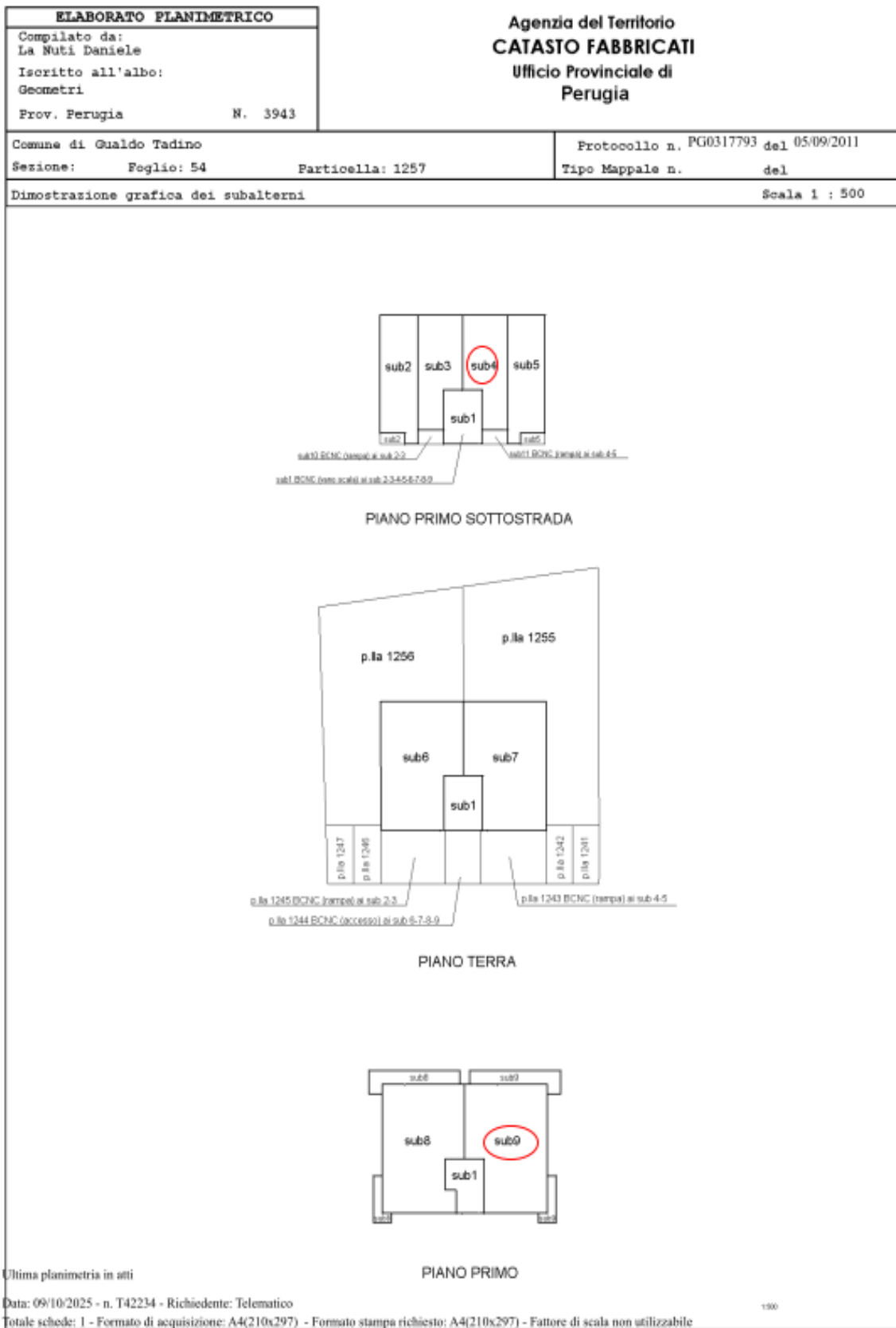


Figura 21. Planimetria Appartamento
PIANO PRIMO



F 54 P 1257 Sub.9

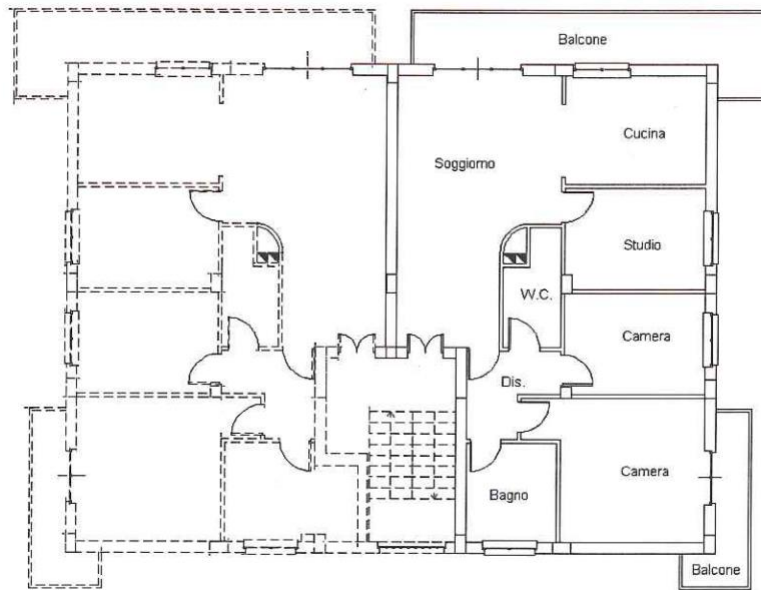


Figura 23 Autorimessa

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

F 54 P 1257 Sub 4

Figura 24 Autorimessa

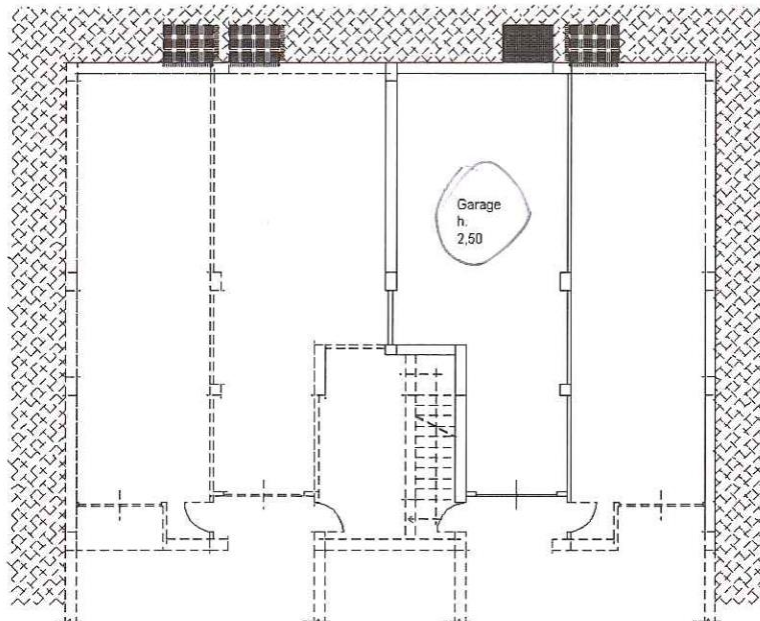


Figura 25. Foto vista esterna



Figura 26. Zona Giorno



Figura 27. Bagno



Figura 28. WC



Figura 29. Camera



Figura 30. Cameretta



Figura 31. Terrazzo



Figura 32. Cucina - Zona Giorno



Figura 33. Ingresso con scala condominiale



Figura 34. Autorimessa



Certificazione energetica

L'immobile in oggetto risulta essere privo di attestato di prestazione energetica

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE – LOTTO 2

Possesso

Alla data attuale il lotto in questione non risulta occupato ne dalla proprietà ne da soggetti terzi.

ASPETTI CATASTALI – LOTTO 2

Variazioni storiche al Catasto Fabbricati e Terreni

In data 05/09/2011 con successivo atto di compravendita l'immobile iscritto al CT al fg. 120 particella 1257 (F/3) del comune di Gualdo Tadino viene ceduto con atto di compravendita alla [REDACTED] [REDACTED]. Successivamente, a seguito di voltura societaria, il terreno viene acquisito dalla ditta [REDACTED] in data 20/06/2017 con voltura presso Notaio Monaco Simone con rep. N. 14269 Vol IT n.1842 Reg. il 28/06/2017 .

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento

Le particelle identificate nell'atto di pignoramento così come nelle nota di trascrizione, risultano essere corrispondenti alle risultanze catastali definite al NCEU al Fg. 54 Part. 1257 Sub. 9 e sub. 4

Giudizio di conformità catastale

L'esperto, acquisita copia delle planimetrie catastali degli immobili, ha potuto riscontrare che non esistono difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali sia nel sub. 9 Appartamento che nel sub 4 (autorimessa); di seguito si riportano le planimetrie catastali dei subalterni 9 e 4.

Figura 35 Sovrapposizione tra stato reale e planimetria catastale



Figura 36. Planimetria catastali sub 9.

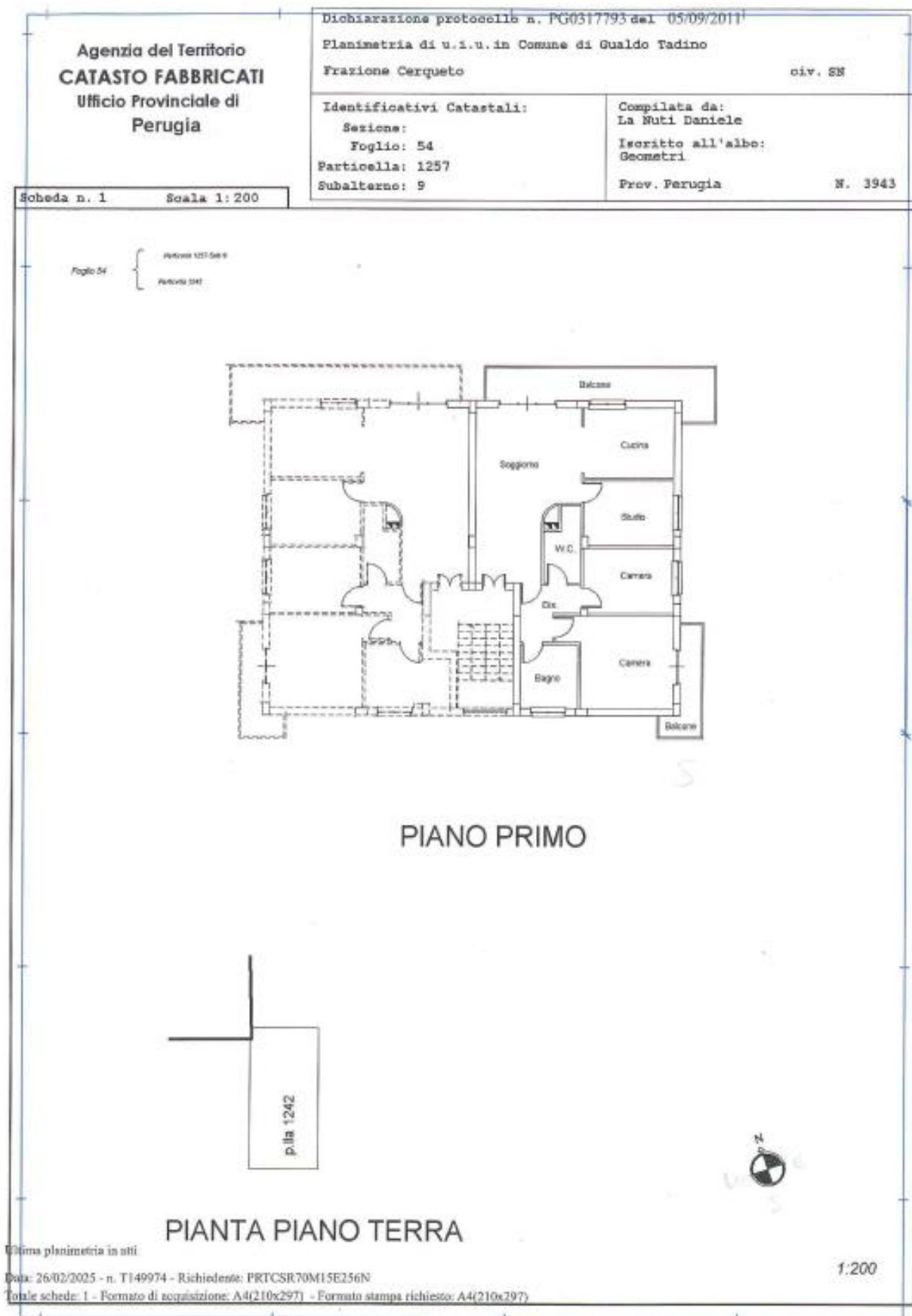
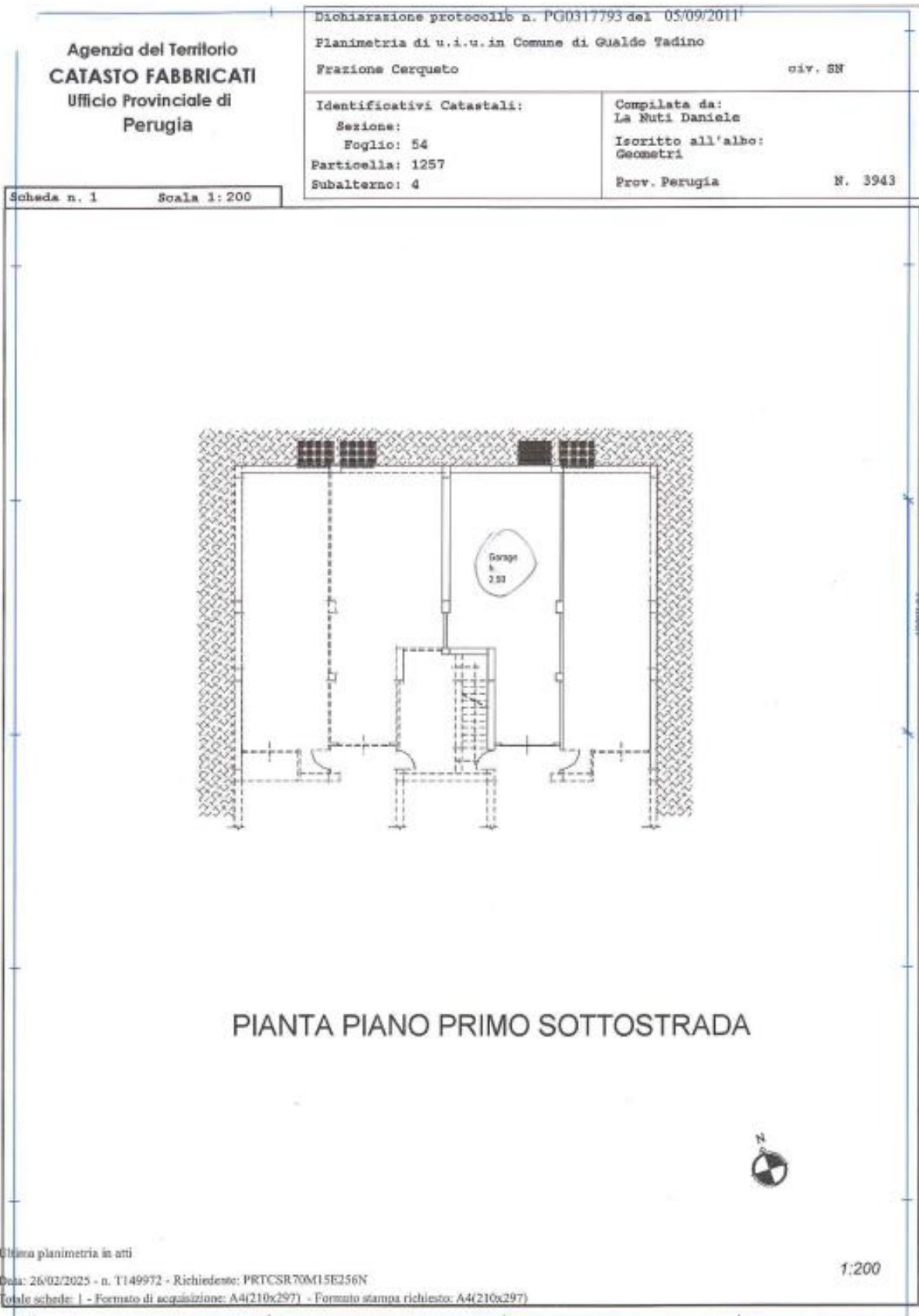


Figura 37. Planimetria Catastale Sub 4.



RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Si è provveduto quindi a ricercare gli atti di provenienza del terreno originario sulla quale è stato poi edificato il compendio immobiliare oggetto di pignoramento antecedente l'ultimo ventennio (2005/2025).

Il compendio risulta alienato alla parte debitoria [REDACTED] con atto di compravendita registrato al rep. 68664 del 16/01/2008 Notaio Dr. Antonio Fabi con sede in Gualdo Tadino.

ASPETTI E URBANISTICO - EDILIZI

Titoli urbanistici, abitabilità e agibilità

Dall'accesso atti sono risultati essere depositati i seguenti titoli abilitativi:

CONCESSIONE n. 525/99 del 18/10/2000;

1° P.D.C. N.189 del 22/08/2007

Abusi/difformità riscontrati

Dal raffronto tra lo stato fatto rilevato e lo stato approvato relativamente all'ultimo titolo abilitativo non si rilevano difformità grafiche fra gli elaborati.

Perimetro del "mandato"

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei al bene pignorato, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei solo immobili pignorati, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Non necessita la regolarizzazione edilizia e catastale.

Per i terreni, le aree scoperte ed i perimetri degli edifici, le consistenze derivano dai documenti catastali od edilizie ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è previsto nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è stata eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; sarà eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso in esame, di unità inserite in contesti immobiliari condominiali, le verifiche "urbanistico-edilizie" non sono estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Gli schemi grafici predisposti per evidenziare le differenze indicano solo le principali difformità riscontrate allo scopo di rappresentarle visivamente.

Non sono state eseguite verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto alle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relativa all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non



apparenti, di fatto e di diritto esistenti, per cui è stato detratto un importo in sede di valutazione. Nella procedura esecutiva immobiliare le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografate in sede di sopralluogo.

La detrazione operata sul valore base di stima per mancanza di garanzie, come pure le detrazioni successive, sono compensazioni per i maggiori oneri che eventualmente dovrà sostenere l'aggiudicatario.

Per quel che riguarda invece eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità imm.ri pignorate, e relativi alle parti comuni, non avendo avuto mandato di esaminare le altre unità imm.ri e le parti comuni, e non potendo quindi quantificare i relativi eventuali oneri di sanatoria, si ritiene utile segnalare tale aspetto in questa sede, in modo da renderne edotto l'eventuale aggiudicatario, e per quel che riguarda gli oneri per l'eventuale sanatoria delle parti comuni, non avendo elementi di valutazione in questa sede, si ritiene tale onere ricompreso nella decurtazione % finale del prezzo per "assenza da garanzia per vizi" operata nel paragrafo di stima.

ONERI E VINCOLI GRAVANTI SUL BENE

Oneri e vincoli

Le porzioni immobiliari in oggetto NON risultano gravate da ipoteche come descritto dettagliatamente nel paragrafo successivo.

Si deve evidenziare che la mancanza della agibilità, dovrà essere eseguita da un tecnico incaricato dall'aggiudicatario, con oneri e spese a suo carico, in considerazione del fatto che non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (al 13/10/2025)

Di seguito si elencano gli estremi delle trascrizioni e iscrizioni rilevate attraverso le ispezioni ipotecarie eseguite presso l'agenzia delle entrate – direzione provinciale di Perugia; Nell'elenco vengono riportate anche le iscrizioni Cancellate.



SUOLO DEMANIALE

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale, precisando che non è pervenuto nessun provvedimento di declassamento o sia in corso una pratica per lo stesso.

USO CIVICO O LIVELLO

Non risultano gravami dei beni pignorati, di livello o uso civico.

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

Metodo di valutazione

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (Market Approach), di capitalizzazione del reddito (Income Approach) e del costo (Cost Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

“Il valore di mercato dell'immobile verrà determinato basandosi su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possano condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo IVS (International Valuation Standard) ed EVS (European Valuation Standard). Si potranno utilizzare, in base alle condizioni di mercato ed alla tipologia di bene da stimare, il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), il metodo del costo (CA Cost Approach) ed il metodo di capitalizzazione dei redditi (IA Income Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati. Nel seguente caso si procederà con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach), che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima (subject) con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato del subject. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto (tabelle OMI 2° semestre 2024 allegato 7), corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale.

Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani scala e gli ascensori, mentre esclude: i balconi esterni con lati aperti, le rampe di accesso esterne non coperte, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini.”



Stima del valore di mercato – LOTTO 1

“La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: “Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi “nuovi” valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 14/10/2025 risulti essere pari a:

€ 56.866,39 (Cinquantaseimilaottocentosessantasei/39 €), pari a 513,00 €/m².

al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia” ed altre pendenze qualora presenti.

Si Riportano in allegato (6) le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

Ti trovi in Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerrito di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano o Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici

Provincia: PERUGIA
Comune: GIULDO TADINO
Fascia/zone: Periferia/PERIFERIA E FRAZIONI
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	440	650	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	610	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	225	335	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	620	900	L	2,1	2,9	L



Tabella per la determinazione dei coefficienti di merito

Fattore di Merito	Descrizione dell'Immobile	Valore coefficiente (%)
Stato di conservazione e manutenzione	Scadente	-20%
Anno di Costruzione (anzianità)	Recente (da 1 a 20 anni)	0%
Piano dell'Immobile	Piano Primo	2%
Luminosità ed esposizione	Luninoso (buona parte della giornata)	4%
Panorama e vista	Esterna semplice (su strada, Quartiere)	2%
Stato Locativo (se l'immobile è affittato)	Non locato	0%
Tipo di riscaldamento ed impianti	Autonomo (non funzionante)	-7%
Ubicazione/posizione/contesto	Poco servita/Periferica	-1%
Coefficiente complessivo da considerare %		-20%

Diritto di Piena proprietà [REDACTED] . il tutto così distinto:									
Comune di GUALDO TADINO - Frazione Cerqueto (PG) Via E. Fermi, 6-6/B – LOTTO N. 1									
	MQ SEL	Valore medio di mercato per immobili dello stesso segmento			Coeff di Ponderazi one	Mq ponderati	Coefficiente di Merito aumento/riduzione		
Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione p 1° Cat. A/2 Fig. 54 Part. 1257 sub 8	110,84	€/mq	545	x	1	110,84	1-0,20=0,80	€	48.326,24
Autorimessa Foglio 54 Particella 1257 Subalterno 2 Categoria C/6	44,76	€/mq	545	x	0,35	15,67	1 + 0,00 = 1	€	8.540,15
Totale valore del lotto al lordo di								€	56.866,39
Spese per regolarizzazione edilizie/urbanistiche								€	0
Spese per regolarizzazione pendenze quote condominiali								€	00
Riduzione per l'assenza di garanzia da vizi occulti							5% del valore totale	€	-2.843,32
Totale Valore del Lotto 1 arrotondato alle 100 €									54.000,00



Determinazione del valore a base d'asta – LOTTO 1

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- a) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- b) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- c) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- d) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- e) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 45.900,00 (€ Quarantacinquemilanovecento/00)."

Giudizio di vendibilità'

A giudizio dello scrivente di una sufficiente vendibilità dell'immobile, che ha una buona luminosità, ampi terrazzi e zona comunque sufficientemente tranquilla.

Stima del valore di mercato – LOTTO 2

"La definizione di valore di mercato secondo le Linee Guida ABI è la seguente: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione (subject) deriva dalla comparazione dello stesso ad immobili con caratteristiche simili, ubicati nei pressi del subject e che siano stati di recente oggetto di compravendita. Tale comparazione prevede, attraverso operazioni aritmetiche, degli aggiustamenti alle singole caratteristiche dei comparabili in modo che questi siano più simili possibile al subject. Tali aggiustamenti implicheranno dunque modifiche ai valori reali di vendita dei comparabili, questi "nuovi" valori verranno definiti valori corretti. A questo punto è possibile dare un valore di mercato al bene oggetto di stima mediante una media aritmetica dei valori corretti dei comparabili utilizzati. Detto ciò, premesso che a seguito delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene che per i beni pignorati la destinazione attuale sia quella più redditizia, in quanto economicamente più conveniente rispetto ad una qualsiasi altra alternativa, il più probabile valore di mercato alla data del 06/06/2025 risulti essere pari a:

€ 58.256,14 (Cinquantottomiladuecentocinquantasei/14 €), pari a 526,00 €/m².



al quale dovranno essere detratti gli eventuali costi per oneri non valutabili tramite il metodo IVS-MCA, quali ad esempio quelli per la regolarizzazione catastale ed urbanistico/edilizia” ed altre pendenze qualora presenti.

Si Riportano in allegato le tabelle esplicative della valutazione stimativa adottata.

Fattore di Merito	Descrizione dell'Immobile	Valore coefficiente (%)
Stato di conservazione e manutenzione	Scadente	-20%
Anno di Costruzione (anzianità)	Recente (da 1 a 20 anni)	0%
Piano dell'Immobile	Piano Primo	2%
Luminosità ed esposizione	Luninoso (buona parte della giornata)	4%
Panorama e vista	Esterna semplice (su strada, Quartiere)	2%
Stato Locativo (se l'immobile è affittato)	Non locato	0%
Tipo di riscaldamento ed impianti	Autonomo (non funzionante)	-7%
Ubicazione/posizione/contesto	Poco servita/Periferica	-1%
Coefficiente complessivo da considerare %		-20%

Tabella per la determinazione dei coefficienti di merito

Diritto di Piena proprietà [REDACTED] . il tutto così distinto:									
Comune di GUALDO TADINO - Frazione Cerqueto (PG) Via E. Fermi, 6-4/B – LOTTO N. 2									
	MQ SEL	Valore medio di mercato per immobili dello stesso segmento			Coeff di Ponderazi one	Mq ponderati	Coefficiente di Merito aumento/riduzione		
Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione p 1° Cat. A/3 Fig. 120 Part. 1245 sub 12	110,84	€/mq	545	x	1	110,84	1 - 0,20 = 0,80	€	48.326,24
Autorimessa Foglio 120 Particella 1245 Subalterno 5 Categoria C/6	52,06	€/mq	545	x	0,35	18,22	1 + 0,00 = 1	€	9.929,90
Totale valore del lotto al lordo di								€	58.256,14
Spese per regolarizzazione edilizie/urbanistiche								€	
Spese per regolarizzazione pendenze quote condominiali								€	00
Riduzione per l'assenza di garanzia da vizi occulti							5% del valore totale	€	-2.912,81
Totale Valore del Lotto 1 arrotondato alle 100 €									55.300,00



Determinazione del valore a base d'asta – LOTTO 2

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto propone al giudice dell'esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possano concretizzarsi:

- f) nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;*
- g) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;*
- h) nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;*
- i) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;*
- j) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.*

Per quanto sopra l'esperto propone al Giudice dell'Esecuzioni, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% sul valore dei beni.

Quindi il prezzo a base d'asta dei beni è pari a: € 47.005,00 (€ quarantasettemilacinque/00).”

Giudizio di vendibilità’ – Lotto 2

A giudizio dello scrivente di una sufficiente vendibilità dell'immobile, che ha una buona luminosità, ampi terrazzi e zona comunque sufficientemente tranquilla.



VALUTAZIONE DELLA QUOTA - COMODA DIVISIBILITA'

La divisibilità delle quattro unità immobiliari risulta tecnicamente fattibile, ma economicamente svantaggiosa, a scapito di un deprezzamento delle unità principali che resterebbero prive delle loro rispettive pertinenze.

RESIDENZA, STATO CIVILE, REGIME PATRIMONIALE ESECUTATO

Dati e residenza del debitore esecutato

Dalla documentazione reperita si rileva che l'attuale residenza della società debitrice: [REDACTED]
[REDACTED];

Stato civile e regime patrimoniale del debitore

Non si potuto acquisire il Certificato storico emesso dalla Camera di Commerci [REDACTED] a, nei tempi necessari per la presentazione della perizia.

LOTTE

Come riportato nei paragrafi precedenti la perizia in oggetto riguarda la formazione di n.2 Lotti distinti secondo come riportato nelle planimetrie. In particolare il LOTTO N.1 che riguarda il valore degli immobili definiti al NCEU al Fg. 54 Part. 1257 Sub.8 e Sub.2; Il LOTTO N. 2 è riferito agli immobili definiti al Fg 54 Part. 1257 Sub. 9 e Sub. 4

OSSERVAZIONI FINALI

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima che si compone di n. 48 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento

Gubbio, li 14/10/2025

Il Tecnico Incaricato
(firma digitale)



ELENCO ALLEGATI

1. Verbale OO. PP del 27/02/2025
2. Verbale OO. PP del 29/04/2025
3. Documentazione fotografica
4. Visure, planimetrie, mappe catastali, sovrapposizione ortofoto con la mappa catastale
5. Note di trascrizione ed iscrizione relative a vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati
6. Tabelle di stima dei beni con il metodo MCA e dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni
7. Ricevuta invio perizia agli esecutati ed ai creditori

